हरियाणा सरकार

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग

अधिसूचना

दिनांक 28 दिसम्बर, 2005

संख्या सी०सी०पी०(एन०सी०आर०)/2005/डी०डी०पी०/डी०डब्ल्यू०एल०/एस०सी०ए०/2157. —पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का अधिनियम 41) की धारा 5 की उपधारा (4) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, हरियाणा के राज्यपाल, इसके द्वारा डबवाली नियंत्रित क्षेत्र को लागू किए जाने के लिए प्रस्तावित प्रारूप विकास योजना डबवाली के अनुबन्ध 'क' तथा 'ख' में दिए गए निर्बन्धनों तथा शर्तों सहित हरियाणा राजपत्र में दिनांक 26 नवम्बर, 1985 को प्रकाशित हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग अधिसूचना संख्या 8999-10-डी0 पी0 - 85/ 18919, दिनांक 8 अक्टूबर 1985, द्वारा घोषित डबवाली नियंत्रित क्षेत्र के लिए प्रारूप विकास योजना प्रकाशित करते हैं ।

इसके द्वारा नोटिस दिया जाता हैं कि इस अधिसूचना के राजपत्र में प्रकाशन की तिथि के तीस दिन की अवधि की समाप्ति पर अथवा इसके पश्चात सरकार, प्रारूप विकास योजना पर ऐसे आपेक्षों तथा सुझावो सहित, यदि कोई हो, जो निदेशक, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग हरियाणा, आयोजना भवन, सैक्टर 18ए, चण्डीगढ़ द्वारा लिखित रूप में किसी व्यक्ति से ऐसी योजना के सम्बन्ध में इस प्रकार विनिर्दिष्ट अवधि के समाप्ति से पूर्व प्राप्त हो, विचार करेगी ।

ड्राईंग

1. विद्यमान भूमि उपयोग प्लान ड्राईंग संख्या डी0 टी0 पी0 (एस0 आर0) 280/ 86, दिनांक 6, फरवरी 1986.
2. प्रारूप विकास प्लान डी0 टी0 पी0 (एस0 आर0) 516/ 98ए, दिनांक 24 दिसम्बर, 2003.

अनुबन्ध 'क'

नियंत्रित क्षेत्र डबवाली के लिए प्रारूप विकास योजना 2021 ए0 डी0 पर व्याख्यात्मक नोट ।

I परिचय :-

डबवाली नगर सिरसा जिला का तहसील मुख्यालय है, पंजाब राज्य की सीमा पर स्थित हैं । यह नगर पंजाब एवं राजस्थान के सीमावर्ती क्षेत्र से दिल्ली -हिसार-सुलेमानखी (राष्ट्रीय राज मार्ग संख्या 10) से सड़क मार्ग द्वारा तथा बीकानेर भटिण्डा रेल मार्ग से जुड़ा हुआ हैं । डबवाली एक महत्वपूर्ण नगर है जो हरियाणा के सुदूर उत्तर पश्चिम में स्थित हैं । जिला मुख्यालय सिरसा से इस की दूरी 60 किलोमीटर हैं । भटिण्डा (पंजाब) तथा हनुमानगढ़ (राजस्थान) से इस नगर की दूरी कमश: 36 तथा 70 किलोमीटर है । यह नगर उपमण्डल होने के अतिरिक्त वाणिज्य तथा व्यापार का केन्द्र भी हैं । यहां की कृषि भूमि अति उपजाउ हैं तथा कपास चना तथा सरसों के लिए अति उपयुक्त हैं । मौलिक रूप से यह नगर कृषि मण्डी होने के बावजूद 1966 के बाद भी इसका समुचित विकास नहीं हो पाया है क्योंकि यह नगर पंजाब राज्य की सीमा पर स्थित हैं ।

भोगोलिक विषमताओं तथा तीन तरफ से अन्र्तराज्यीय सीमाओं से घिरा होने के कारण वर्तमान शहर के दक्षिण भू क्षेत्र के विकास की आशा की जा सकती हैं । हरियाणा के अन्दर यह नगर भटिण्डा - चौटाला मार्ग तथा दिल्ली -हिसार - सुलेमानखी मार्ग के साथ- साथ अनियमित रूप से बसा हुआ है नगर के इस अव्यवस्थित फैलाव को रोकने के लिए यह महत्वपूर्ण है कि इस नगर की विकास योजना तैयार की जाए ताकि नगर को एक योजनाबद्ध तरीके से विकसित किया जा सके । इस उद्देश्य को मध्य नज़र रखते हुए पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 के प्रवधानों के अर्न्तगत 8 अक्तूबर 1985 को हरियाणा सरकार नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग राजपत्र के अध्यादेश संख्या 8999-10- डी0 पी0-85/18919,जो हरियाणा राजपत्र दिनांक 26 नवम्बर, 1985 को मुद्रित हुआ है के अनुरूप नगरपालिका की सीमा के प्रक्षेत्र को नियंत्रित क्षेत्र घोषित किया गया ।

II जनसंख्या विकासः –

इस नगर की जनसंख्या वृद्धि के रूझान को निम्न तालिका के माध्यम से उदृत किया जा सकता हैं।

वर्ष	जनसंख्या (व्यक्तियों में)	प्रतिशत वृद्धि में
1941	6655	-
1951	10380	+55.97
1961	15421	+48.60
1971	20921	+35.66
1981	29071	+38.96
1991	36197	+24.51
2001	53812	+48.66

उपरोक्त तालिका से स्पष्ट पता चलता है कि 1941-51 के दशक में जनसंख्या वृद्धि सर्वाधिक बटवारे के समय पाकिस्तान से अनेक शरणार्थीयों के डबवाली नगर में बस जाने के कारण रही । तदोउपरान्त इस नगर की जनसंख्या वृद्धि में काफी कमी रही क्योकि इस लघु सीमांत नगर के विकास को कोई प्राथमिकता नहीं दी गई । 1966 में हरियाणा राज्य के अस्तित्व आने के समय इस नगर को दो भागों में विभाजित कर दिया गया जिससे इस नगर का अल्प विकास भी अवरूद्व हो गया । राज्य की सीमा का निर्धारण ऐसे अव्यवस्थित ढंग से किया गया है कि नगर के मौजूद घर, दुकान तथा भवनों का आधा भाग हरियाणा राज्य तथा बाकी भाग पंजाब राज्य के अंदर आ गया । इसके अतिरिक्त इस नगर की जनसंख्या वृद्वि के हास का एक अन्य कारण यह भी रहा है कि इस नगर का जो भाग पंजाब राज्य के अंतर्गत विभाजित हो गया वहां पंजाब सरकार द्वारा अनेक सुविधाएं दी गई जैसे चुंगी समाप्ति, नगर पालिका टैक्सों की शून्यता, बिकी कर में कमी, शिक्षा का समुचित प्रबंधन गई जैसे चुंगी समाप्ति, नगरपालिका टैक्सो की शून्यता, बिकी कर में कमी, शिक्षा का समुचित प्रबंधन, अच्छी नागरिक एवं स्वास्थ्य सुविधाएं आदि । इन सुविधाओं ने लोगों को उस क्षेत्र में वाणिजय व्यापार चलाने व उद्योग धन्धे लगाने को प्रेरित किया तथा आज भी पंजाब की तरफ के क्षेत्र में पंचायत है जिसके कारण सामुदायिक एवं अन्य नागरिक सुविधाएं लगभग मुफत हैं यद्वपि अब राज्य सरकार की अनेक संस्थाएं जैसे हरियाणा राज्य औद्योगिक विकास निगम, हरियाणा शहरी विकास निगम, हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण, हरियाणा हाउसिंग बोर्ड, हरियाणा राज्य कृषि विपणन बोर्ड आदि इस क्षेत्र के हेतु आ रही है । ऐसी आशा की जाती हे कि राज्य सरकार की आर्थिक योजनाओं के फलस्वरुप इन संस्थाओं की सहायता से जो विकास कार्य अब चलाए जा रहे हैं के परिणामस्वरुप इस नगर का विस्तार अवश्यमेव है तथा ऐसी आशा की जाती है कि व आने वाले दो दशकों में इस नगर की विकास दर लगभग 38 प्रतिशत हो जाएगी । तदानुसार नगर की प्रतिशत जनसंख्या को निम्न प्रकार दर्शाया गया हैं :-

वर्ष	जनसंख्या	प्रतिशतता
2001	53812 व्यक्ति	---
2011	74000 व्यक्ति	+38.00
2021	102120 व्यक्ति(अर्थात 100000 व्यक्ति)	+38.00

उल्लेखनीय है कि इस नगर की नगरपालिका की सीमा वर्ष 1989 में बढा दी गई है तथा गांव शेरगढ़ व गांव डबवाली की जनसंख्या को भी 1991 की जनगणना के आंकड़ों में, डबवाली नगर की जनसंख्या के अंतर्गत शामिल कर लिया गया है । नगरपालिका की बढ़ी हुई सीमा को 2003 में डीनोटीफाई कर दिया गया हैं । इस के मध्यनजर शहर की 2021 ईस्वी पूर्व में जनसंख्या 100000 अनुमानित की गई है । नगर के वर्तमान कुल घनत्व तथा आधुनियम सुविधाओं के प्रसार के मध्यनजर ऐसा अनुमान लगाया जाता है कि वर्ष 2021 तक इस नगर का जनसंख्या घनत्व 112 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर होगा तथा इस नगर का नगरीकरण हेतू 895 हैक्टेयर भूमि की आवश्यकता होगी । इस नगर की भौगोलिक स्थिति, वातावरण, स्थानीय प्राधिकरणों द्वारा चलाए जा रहे विकास कार्यो जैसे उप-मंडल कार्यालय समुह निर्माण, स्टेडियम समूह निर्माण, 100 बिस्तरों वाले सिविल अस्पताल का निर्माण तथा दिल्ली-हिसार-सुलेमानस्वी रोड़ पर दूसरे वाटर वर्क्स का निर्माण आदि से इस नगर के विकास का जो सिलसिला चला है उस में प्रस्तावित व्यवस्थित नगर विकास योजना को सम्मिलित करना नगर के सशक्त एवं समान विकास का मार्ग प्रशस्त करने में सहायक होगा । चूकि पुरानी नगरपालिका सीमा के अंतर्गत पर्याप्त क्षेत्र खाली पड़ा है, इसलिए अधिकतर समन्वित एवं एकीकृत विकास इस वर्तमान नगर में ही प्रस्तावित है ।

व्यावसायिक संरचना

III व्यावसायिक सरंचना :–

नगर की अर्थव्यवस्था में वाणिज्य, व्यापार एवं कृषि का मुख्य योगदान है । वर्ष 1981 के दौरान कुल कामगारों की संख्या का 42.73 प्रतिशत था, जिसमें कृषि 26.90 प्रतिशत सेवा (नौकरी पेशा) तथा 20.00 प्रतिशत उद्योग क्षेत्र पर निर्भर थे । कामगार जनसंख्या अनुपात प्रत्येक दशक में वृद्वि पर है। यह अनुपात 1971 में 28.39 प्रतिशत था जो बढ़ कर 1981 में 30 प्रतिशत तथा वर्ष 1991 में 35.85 प्रतिशत हो गया । औद्योगिक रुप से यह नगर पिछड़ा हुआ है तथा अधिकतर उद्योग कृषि आधारित हैं यहां पर मुख्य तौर पर कपास ग्रनींग तथा प्रेसिग उद्योग, फूड प्रोसेसिंग उद्योग तथा मुरम्मत कार्य स्थापित हैं । यहां पर व्यापार तथा वाणिज्य के अंतर्गत मुख्यत: खाद्यान्न, कपास, तथा तेल बीज आदि का थोक व्यापार किया जाता है । चौटाला सड़क पर अनाज विपणन केन्द्र की स्थापना के बाद तो इस व्यापार का और भी संवर्द्वन हुआ है लेकिन खुदरा व्यापार शहर के बीच पतली व भीड़ भरी गलियों में ही होता है । खुदरा व्यापार के समुचित विकास के लिए शहर के बाहर उचित प्रबंध अपेक्षित है ।

IV जल वितरण एवं मल निकास: –

भू-जल खारा होने के कारण जहां जमीन के नीचे का पेय जल की कमी है वर्तमान जल वितरण नहरों पर ही निर्भर करता हैं । डबवाली गांव के समीप दस हैक्टेयर भूमि में एक जल घर का निर्माण किया गया है जिसकी भंडारण क्षमता 227300 लीटर है । पंजाब राज्य की सीमा के साथ बाल मंदिर विद्यालय के समीप 8 हैक्टेयर में एक अन्य जल घर स्थित है । जो इस पुराने एवं नए नगर की आवासीय आबादी की जल आवश्यकताओं की प्रतिपूर्ति करता है । इन दोनों जल घरों की अपक्व जल क्षमता 17.50 करोड़ लीटर है तथा साफ ताजा पानी की क्षमता 14.31 लाख गैलन है जिसे अब बढ़ा कर 17.62 लाख गैलन कर दिया गया है । दोनों जल घरों की ओवर हैड जल भंड़ारण क्षमता 4.5 लाख लीटर है । वर्तमान जल वितरण प्रणाली शहर की पानी की आवश्यकता को पूरा करने में असमर्थ है । वर्तमान वितरण प्रणाली नगर की जल आवश्यकता के 70 प्रतिशत की ही पूर्ति कर पाती है । वर्तमान उपलब्ध प्रति व्यक्ति जल वितरण 95.46 लीटर प्रति दिन है जिसे अब बढा कर 110 लीटर प्रति व्यक्ति प्रति दिन कर दिया गया है तथा अनुमानित जनसंख्या के लिए इसे और अधिक बढाया जाना है । आगे आने वाले समय में इस जल वितरण की मात्रा में भी नगर का लगभग 65 प्रतिशत क्षेत्र ही जल निकास प्रणली से लाभान्वित हो पाया है । वर्तमान विकास घर का (क्षेत्र) पंजाब राज्य के क्षेत्र में पड़ता है । इसलिए अन्य निकास प्लांट, पुनर्निधारित नाले के समीप बनाया जाना प्रस्तावित है । यह प्लांट 4 हैक्टेयर क्षेत्र में बनाया जाना है ।

V सामुदायिक सुविधाएं :–

एक राजकीय महिला महाविद्यालय, चार उच्चतर माध्यमिक/हाई स्कूल, एक शैक्षणिक महाविद्यालय, एक वोकेशनल एवं प्रशिक्षण संस्थान तथा चार उच्चतर माध्यमिक/हाई स्कूल व एक मिडल स्कूल, पहले से ही कार्य कर रहे हैं । इसके अतिरिक्त 15 मान्यता प्राप्त हाई स्कूल पांच मिडल स्कूल तथा 10 प्राईमरी स्कूल निजी सैक्टर में हैं किंतु यहां लड़कियों के लिए कोई सिनियर सैकंड़री स्कूल नहीं है इसके अतिरिक्त लड़कों आठ प्राइमरी स्कूल पहले से कार्य कर रहें हैं । इसके अतिरिक्त पांच मान्यता प्राप्त हाई स्कूल पांच मिडिल स्कूल तथा दस प्राइमरी स्कूल निजी सैक्टर में हैं । किन्तु यहा लड़कियों के लिए कोई सीनीयर सैकन्डरी स्कूल नहीं हैं । इसके अतिरिक्त लड़कों के लिए कोई डिग्री कालेज नहीं है । यहां के छात्र उच्च शिक्षा के लिए किलियांवाली (पंजाब) में निर्मित डिग्री कालेज में शिक्षा ग्रहण करने को बाध्य हैं। जहां तक स्वास्थ्य सेवाओं का संबंध है 30 बिस्तरों वाला सामुदायिक स्वास्थ्य केंन्द्र यहां उपलब्ध है तथा लगभग 20 अच्छे प्राईवेट नर्सिग होम यहां चल रहे हैं । एक 100 बिस्तर वाला सिविल अस्पताल भी दो एकड़ से ज्यादा क्षेत्र पर बनाया गया है जो नगर तथा इसके क्षेत्र की स्वास्थ्य आवश्यकताओं को पूरा करने में पर्याप्त है । इसके अलावा नगर में दो सिनेमा हाल, पांच क्लब, एक लाइब्रेरी में पाठन् कक्ष उपलब्ध है तथा लागों के मनोरंजन के लिए तीन लघु पार्क भी नगर में उपलब्ध हैं । लगभग 4.85 हैक्टेयर भूमि में एक स्टेडियम भी निर्माणाधीन है ।

प्रस्ताव

विभिन्न भूमि उपयोगों का विस्तार निम्नलिखित पर आधारित है :-

(i) वर्तमान भूमि प्रयोग कुल जनसंख्या घनत्व उपलब्ध सुविधाओं तथा वर्ष 2021 तथा सम्भावित सुविधाओं को घ्यान में रखते हुए ऐसा अनुमान है कि नगर में 112 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर हो जाएगा तथा इस के लिए 895 हैक्टेयर क्षेत्र की आवश्यकता होगी । वर्तमान आबादी (नगर पालिका सीमा) के अंतर्गत ही 345 हैक्टेयर भूमी खाली पड़ी है इसलिए विकास योजना के दर्शाए गए अधिकतर प्रस्ताव केवल अतिरिक्त क्षेत्र में ही नहीं हैं बल्कि इस में वर्तमान नगर के समन्वयिक एवं एकीकृत विकास के लिए प्रस्ताव भी सम्मिलित किए गए हैं ।

(ii) नगर की अर्थ व्यवस्था में वाणिज्य एवं व्यापार मुख्य भूमी कर अदा करते रहेंगे । इस क्षेत्र में कामगार जनसंख्या का अनुपात 40 प्रतिशत 12500 कामगार अनुमानित है ।

(iii) ऐसा अनुमान है कि औद्योगिक क्षेत्र का भी संमुचित विकास होगा तथा वर्तमान स्थिति में सुधार होगा । ऐसा अनुमान है कि कुल कामगार संख्या का 30 प्रतिशत इस क्षेत्र में कार्यरत होंगे तथा लगभग 9360 कामगार घरेलू उद्योगों में कार्यरत महिला कामकारों को मिला कर इस क्षेत्र से अपना रोजगार प्राप्त करेंगे ।

(iv) औद्योगिक क्षेत्र में कार्यरत कामगारों का न्यूनतम 30 प्रतिशत घरेलू उद्योग धन्धों में कार्यत रहेंगे । पंजाबी जूती निर्माण एक महत्वपूर्ण घरेलू उद्योग बन जाएगा । बाकी 70 प्रतिशत कामगार अनेक उद्योग धन्धों में कार्यरत रहेंगे जिस के लिए पर्याप्त औद्योगिक क्षेत्र का प्रबंध कर दिया गया है । औद्योगिक क्षेत्र में 60 कामगार प्रति हैक्टेयर के मापदण्ड अपनाते हुए पहले से ही प्रबंध किया गया है ।

(v) यह मानते हुए कि लघु उद्योग धन्धों तथा कुटीर धन्धों (घरेलू इकाइयों के अतिरिक्त) खादी ग्रामोद्योग क्षेत्र में अपना वर्चस्व बनाए रखेंगे तथा कुल औद्योगिक कामगारों का कम से कम 60 प्रतिशत नियाजित करेंगे । लघु वाहन पुर्ननिर्मान तथा पुर्नएकत्रिकरण तथा वैल्डीग कार्य को वर्तमान में फल फूल रहा है, भविष्य में और अधिक विकसित होगा जो इस शहर में पहले ही दृढ़ रुप से स्थापित है ।

(vi) आवासीय सैक्टरों क्षेत्रों का घनत्व 150-250 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर होने की सम्भावना है जिसका औसत घनत्व 212 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर हो जाएगा ।

(vii) वर्तमान तथा प्रस्तावित शहरीकरण प्रक्षेत्र नगरपालिका हदूद(सीमा) तथा नियंत्रित क्षेत्र के अंर्तगत ही रहेगा ।

(viii) हालाकि यह नगर दो राज्यों के अंर्तगत पड़ता है प्रत्येक की अपनी विकास प्राथमिकताएं हैं लेकिन संपूर्ण विकास योजनाओं के उद्देश्यों से इसके संयुक्त अस्तित्व को मान्यता देनी होगी अत: ऐसे प्रयास किए गए हैं जिससे इस नगर के दोनों भागों की प्रस्तावित योजनाओं को समन्वित किया जा सके । यदि पंजाब सरकार के द्वारा भी इसी के अनुरुप विकास प्रस्तावों का कियान्वनकिया जाए तो निश्चित रुप से संपूर्ण क्षेत्र लाभान्वित होगा । हालांकि ऐसे प्रयास किए गए हैं कि अपने राज्य के अंर्तगत आने वाले नगर क्षेत्र के लिए विकास प्रस्ताव यथासम्भव स्वयं में पर्याप्त हैं ।

(VI) प्रस्तावित भू-उपयोग:-

विकास योजना के अंतर्गत 895 हैक्टेयर भूमी के प्रयोग का प्रस्ताव है जो नगर पालिका की सीमा तथा इसके बाहर नियंत्रित क्षेत्र के अंदर ही होगा । प्रस्तावित भू उपयोग का विस्तार से वर्गीकरण निम्नांकित सारणी में दिया गया है :-

मुख्य कोड़	भू-प्रयोग	मौजूद क्षेत्र जो नगरपालिका की सीमा में पड़ता है (हैक्टेयर में)	नगरपालिका की सीमा के अंदर व बाहर प्रस्तावित क्षेत्र	कुल प्रक्षेत्र (हैक्टेयर में)	कुल क्षेत्र का प्रतिशत
100	आवासीय	105.00	366.00	471.00	52.63
200	वाणिज्यिक	27.00	62.00	89.00	9.94
300	औद्योगिक	25.00	85.00	110.00	12.29
400	परिवहन एवं संचार	18.00	66.00	84.00	9.39
500	जन उपयोग	11.00	9.00	20.00	2.23
600	सरकारी एवं अर्द्ध सरकारी	12.00	70.00	82.00	9.16
700	पार्क एवं खुला क्षेत्र	3.00	36.00	39.00	4.36
	कुल	201.00	694.00	895.00	100.00

1. आवासीय: -

लगभग 471 हैक्टेयर भूमी आवासीय क्षेत्र 212 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर का घनत्व के रुप में प्रस्तावित हैं । आवासीय क्षेत्र जो 2021 में प्रस्तावित नगरीया भूमी का लगभग 52.63 प्रतिशत है । इस क्षेत्र को कई सैक्टरों में विभाजित किया गया है तथा इन सैक्टरों का जनसंख्या घनत्व 150-250 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर रहने की सम्भावना है । इस क्षेत्र में आवास हेतू सैक्टर नम्बर 1, 2,3,4,6,7,9,11,12,14 तथा 15 काटे जाना निर्धारित किया गया है जो वर्ष 2021 तक इन सैक्टरों में परियोजित जनसंख्या को बसाया जाएगा ।

2. वाणिज्यक: -

डबवाली मौलिक रुप से एक व्यापार वाणिज्य पर आधारित नगर है । अधिकांश खुदरा व्यापार पुराने कस्बे की पतली शंकरी गलियों में होता है । तत्कालीन उपनिवेशन विभाग द्वारा चौटाला मार्ग पर 7.5 हैक्टैयर में फैली अनाज मण्डी का निर्माण करवाया गया था । अब सैक्टर-10 में 36 हैक्टेयर भूमी शहर के केन्द्र के रुप में निर्धारित की गई है तथा इस केन्द्र को नगर के सभी भागों से जोड़ा जाएगा । सब्जी मण्डी जो नगर के मध्य भीड़ भरी शंकरी भाग में लगाई जाती है । इसी प्रकार लकड़ी मण्डी भी इधर-उधर फैली हुई है । ऐसा प्रस्ताव है कि सब्जी मण्डी तथा लकड़ी मण्डी नगर के बाहर स्थापित की जाएगी । इन दोनों मण्डियों के लिए सैक्टर 5 में 14 हैक्टेयर भूमि निर्धारित की गई है । इस भूमि में वर्तमान अनाज मण्डी भी होगी, जिसका विस्तार अब अपरिहार्य हो गया है । भावी आवश्यकताओं को मध्य नजर रखते हुए सैक्टर 14 में, 12 हैक्टेयर भूमि दिल्ली-हिसार सुलेमानखी रोड़ के साथ निर्धारित की गई है जो थोक व्यापार भण्डारण तथा वेयर हाउसिंग आवश्यकताओं की प्रतिपूर्ति करेगी ।

3. औद्योगिक: -

इस नगर में कृषि आधारित उद्योग धन्धों जैसे कपास जिनिंग तथा प्रैसिंग, तेल मिल, आटा मिल आदि की अपार सम्भावनाएं हैं । सिरसा जनपद के औद्योगिक रुप से पिछड़ा जिला घोषित किया जा चुका है जिस से नई सुविधाएं नए उद्योग धन्धों के विकास को प्रेरित करेगी । औद्योगिक क्षेत्र विकास की अपार सम्भावनाओं को देखते हुए सैक्टर -13 में 85 हैक्टेयर भूमि निर्धारित की गई है । यह भूमि भावी औद्योगिक आवश्यकताओं को पूरा करेगी ।

4. परिवहन एवं संचार: -

(i) रेलवे स्टेशन

रेलवे स्टेशन लगभग 1.5 हैक्टेयर भूमि में फैला हुआ है, जिसमें दो प्लेटफार्म बने हुए हैं । अपने कर्मचारियों के लिए 100 आवासीय क्वार्टर हैं तथा पानी वितरण प्रणाली की व्यवस्था है । यात्रियों के लिए प्रतिक्षा हाल, आराम घर, शौचघर चाय स्टाल, पुस्तक स्टाल आदि की सभी सुविधाएं उपलब्ध हैं । पद यात्रियों के लिए ओवर ब्रिज की सुविधा भी स्टेशन के समीप हो उपलब्ध हैं ।

(ii) बस अड्डा - नगर में लगभग 2 हेक्टयर क्षेत्र पर एक नया बस अड्डा बना हैं इस के अर्न्तगत एक कार्यशाला का निर्माण शामिल हैं नगर की वर्तमान आवश्यकताओं को पूरा करने में यह पर्याप्त हैं । इस बस अड्डे के भावी विस्तार के लिए मध्य नगर सैक्टर -10 में भू क्षेत्र आरक्षित किया गया हैं ।

(iii) मुख्य सड़क प्रणाली - शहर से निकलने वाले वर्तमान मुख्य सड़के टेढ़ी मेढ़ी हैं इन सड़को को सीधा करते हुए एक अच्छी सड़क मार्ग व्यवस्था तैयार करना सुनिश्चित किया गया हैं । प्रस्तावित सभी सड़के नगर के सभी हिस्सों से गुजरती हुई दिल्ली- हिसार- सुलेमानखी (राष्ट्रीय राज मार्ग संख्या 10) तथा भटिण्डा चौटाला मार्ग पर उचित दूरी पर मिलेगी जिससे परिवहन व्यवस्था अति सरल तथा सुचारु बन जाएगी । राष्टीय राज मार्ग नम्बर 10 पर परिवहन व्यवस्था को सुचारु बनाने के लिए रेलवे लाईन पर एक उपरगामी पुल के निर्माण का भी प्रस्ताव हैं ।

विभिन्न मार्गो के लिए निर्धारित चौडाई नीचे दी गई हैं :-

वी-1	पेराफेरी रोड़	60 मीटर
वी-1-ए	दिल्ली -हिसार -सुलेमानखी रोड़ (राष्ट्रीय राज मार्ग संख्या 10)	नगर पालिका सीमा में वर्तमान चौड़ाई
वी-1-बी	भटिण्डा चौटाला रोड़	नगर पालिका सीमा में वर्तमान चौड़ाई
वी-2	मुख्य नगरीय सड़के	[illegible] मीटर
वी-3	सैक्टरो की सड़के	30 मीटर

वर्तमान में नगर में एक टक स्टैण्ड की कोई व्यवस्था नहीं हैं, अतः सैक्टर नम्बर 5 में लगभग 4 हैक्टयर क्षेत्र इस प्रयोजन के लिए निर्धारित किया गया हैं । इसी प्रकार आटो मार्किट तथा आटो रिपेयरिंग की दुकाने मुख्य मार्गों के साथ साथ बनी हुई हैं इससे न केवल नगर की शोभा नष्ट होती हैं बल्कि परिवहन व्यवस्था भी अवरुद्ध होती हैं तथा पैदल यात्रियों के लिए असुविधा होती हैं, इस समस्या के समाधान के लिए लगभग 6 हैक्टयर भूमि का निर्धारण किया गया हैं, जहां पर आटो मार्किट नगर के बाहर स्थानान्तरित की जायेगी ।

5. जन उपयोगिताएं - जन उपयोगिता के लिए लगभग 15 हैक्टयर क्षेत्र का निर्धारण किया गया हैं । इस क्षेत्र में वर्तमान बूसटिंग स्टेशन का क्षेत्र 0.43 हैं । जलघर का क्षेत्र 9 हैक्टयर तथा उप -ग्रिड, उप-स्टेशन (132 के0 वी0) का क्षेत्र 1. 57 हैक्टयर हैं, जो दिल्ली -हिसार -सुलेमानकी रोड पर (राष्ट्रीय राज मार्ग न0 10) पर स्थित है भी इसी निर्धारित क्षेत्र में सम्मिलित हैं । लगभग 9 हैक्टयर भूमि जो अलीका रोड तथा लिसाड़ा नाला पर स्थित है जल निकास तथा सोलिड वेस्ट कार्य के लिए निर्धारित की गई हैं । वर्तमान जलघर, ग्रिड- सब स्टेशन तथा निपटान कार्य के क्षेत्र ग्रामीण आंचल में पड़ते हैं जिन्हें भावी आवश्यकताओं के अनुरूप विस्तारित किया जा सकता हैं ।

6. सरकारी तथा अर्द्ध सरकारी कार्यालय - वर्तमान सभी कार्यालय नगर की भीड़ के केन्द्रीय भाग वाले क्षेत्र में स्थित हैं । इन कार्यालयों के उचित समन्वय तथा सुचारू रूप से कार्य करने के लिए यह आवश्यक हैं कि इन सभी कार्यालयों इस उददेश्य से निर्धारित की गई भूमि पर स्थानान्तरित किया जावे । डबवाली मण्डी टाउनशिप के मास्टर प्लान में प्रशासनिक कम्पलैक्स हेतु सैक्टर 5 में लगभग 7 हैक्टेयर भूमि विशेष रूप से आरक्षित की गई हैं । सभी शैक्षणिक संस्थाएं पुराने नगर में ही केन्द्रीत है तथा इनका क्षेत्र भी अपर्याप्त हैं । सिवल अस्पताल का भवन भी अति जर्जर स्थिति में था तथा 1.6 हैक्टयर का नवीन स्थल का आंवटन करने के बाद आवश्यकता पूर्ति की जाएं । यहां भवन का निर्माण पहले हो चुका हैं, जिससे सिविल अस्पताल की दयनीय स्थिति का सहज समाधान हो गया है । सैक्टर 8 में लगभग 57 हैक्टयर क्षेत्र नगरीय तथा क्षेत्रीय स्तर की शैक्षणिक, चिकित्सा तथा अन्य जन सुविधओं के लिए सुरिक्षत रखी गई हैं । पड़ोसी स्तर की सुविधाएं अलग से प्रत्येक सैक्टर में उपलब्ध करवाई जाएंगी ।

7. पार्क तथा खुला क्षेत्र - नगर में पार्क तथा मनोरंजन के रूप में अन्य स्थलों का सर्वथा अभाव हैं । पार्क के नाम पर नगर में तीन छोटे -छोटे अव्यवस्थित से खुले स्थान हैं साथ में शमशान घाट स्थित हैं । नगर की मांग पूरा करने के लिए सैक्टर 9 में लगभग 36 हैक्टयर क्षेत्र को आमोद प्रमोद क्षेत्र खेल के मैदान, नगर स्तर पार्क के लिए प्रस्तावित हैं । इन सब के अतिरिक्त प्रत्येक सैक्टर में अपना एक पार्क भी होगा ।

8. कृषि आंचल - कृषि आंचल के लिए पर्याप्त क्षेत्र आरक्षित रखा गया है । यह आंचल तथापि
क्षेत्र में पड़ने वाले आवश्यक भवनों तथा अन्य क्षेत्र जैसे वर्तमान गांव उनके साथ लगती आबादी देह की भूमि जो सरकार द्वारा अनोमोदित या प्रवर्तित तथा प्रोजैक्ट तथा इस कृषि क्षेत्र के अनुरक्षण तथा सुधार के लिए आवश्यक अन्य सहायक सम्बन्ध दुविधाओं को विलुप्त नहीं करेगा ।

9. विकास योजना का कमबद्धीकरण :- विकास योजना वर्ष 2021 तक के लिए तैयार की गई हैं इस अवधि को तीन भागों में बांटा गया हैं जो वर्ष 2005, 2011 तथा 2021 तक गठित होगा । प्रथम फेज (भाग) में आवसीय प्रयोजन के लिए सैक्टर-2, 4 तथा 11 तथा साथ ही व्यवसायिक सैक्टर-10 तथा 14 भी थोक तथा खुदरा व्यापार विकसित किए जाने का प्रस्ताव हैं । सरकारी तथा अर्द्ध सरकारी भवनों की आवश्यकताओं में सैक्टर -8 के अपेक्षित भाग के विकास द्वारा पूर्ति की जाएंगी । द्वितीय फेज में आवसीय सैक्टर -6,9 तथा 12 विकसित किए जाएंगे तथा भावी विकास का पूर्व आंकलन करते हुए सैक्टर -10,12 तथा 8 की अतिरिक्त भूमि को भी विकसित किया जाएगा । बाकी की विकास योजनाओं को तृतीय फेज वर्ष तृतीय फेज वर्ष 2011 तथा 2021 में पूरा किया जाएगा । तृतीय फेज के दौरान विकास योजनाओं का पुनर्वलोकन किया जायेगा ।

जोनिंग विनियम- भूमि उपयोग के सम्बन्ध में प्रस्ताव की कानूनी अमलों जामा पहनाने के लिए जोनिंग विनियमों का निर्माण किया गया है ये जोनिंग विनियम अनुबन्ध बी में विस्तार से दी गई हैं जो विकास योजना के प्रारूप का एक का भाग हैं । विनियम भूमि प्रयोग में परिर्वतन तथा विकास मानकों का निर्धारित करेगी जों कि विभिन्न मुख्य भूमि प्रयोगों के अर्न्तगत कौन से भू प्रयोग मुख्य होंगे तथा कौन से भू प्रयोग सहायक होंगे तथा इस शर्त कि भूमि प्रयोग के सभी परिर्वतन तथा विकास के लिए प्रत्येक सैक्टर में विस्तृत रूप में दर्शाए गए मार्गदर्शिक के अनुसार होंगे तथा उनके द्वारा उचित रूप से नियन्त्रित होंगे जो कि प्रत्येक सैक्टर के लिए विस्तृत सैक्टर योजनाओं के विकास के मार्गदर्शन तथा उचित नियन्त्रण लागू करने की तैयारी को सुनिश्चित करेंगें ।

अनुबन्ध ख

आंचल विनियम

डबवाली नियंत्रित क्षेत्र में उपयोग एवं प्रारूप विकास योजना ड्राईंग संख्या डी.टी.पी. (एस. आर.) 516/98-ए दिनांक 24 दिसंबर, 2003 में दर्शाए अनुसार।

I सामान्य

1) डबवाली के ईर्द-गिर्द के नियंत्रित क्षेत्र के लिए विकास योजना का भाग रूप वाले इन अंचल विनियमों को डबवाली नियंत्रित क्षेत्र के लिए विकास योजना का अंचल विनियम कहा जाएगा।

2) ये विनियम विकास योजना में शामिल समूचे क्षेत्र के लिए होंगे और पंजाब अनुसूचित सड़कें तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41), और उसके अधीन बनाये गये नियमों की आवश्यकता के अतिरिक्त होगें ।

II परिभाषायें

इन विनियमों मे -

(क) "अनुमोदित" से अभिप्राय है नियमों के अधीन अनुमोदित;

(ख) "भवन नियमों" से अभिप्राय हैं, नियमों के भाग-VII में अन्तर्विष्ट नियम;

(ग) "ड्राईंग" से अभिप्राय है, ड्राईंग संख्या डी.टी.पी.(एस. आर.) 516/98-ए दिनांक 24 दिसंबर 2003

(घ) "फर्श क्षेत्र अनुपात (फ0क्षे0अनु0)" से अभिप्राय है, किसी भवन की सभी मंजिलों के कुल फर्श और स्थल के कुल क्षेत्र के बीच प्रतिशतता में अभिव्यक्त किया गया अनुपात;

(ड.) "वर्ग आवास" से अभिप्राय है, रिहायशी प्रयोजन के लिए फलैट के रूप में डिजाईन किये गये भवन या किसी अनुषंगी सम्बद्ध भवन होंगे, जिनमें सामुदायिक सुविधायें, सार्वजनिक सुविधायें और जन उपयोगितायें शामिल हैं, जो निदेशक, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, हरियाणा द्वारा निर्धारित और अनुमोदित हों;

(च) "हल्के उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसे उद्योग जिसके कारण हानिकारक या आपत्तिजनक शोर, धुआं, गैस, भाप या गन्ध धूल, मलनिस्त्राव और अन्य अत्यधिक डिग्री का प्रदूषण न हो और बिजली द्वारा चालित हों;

(छ) "स्थानीय सेवा उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसका विनिर्मित माल और उत्पादन प्रायः स्थानीय क्षेत्र के भीतर इस्तेमाल किया जाता हो, उदाहरणार्थ बेकरियां, आईसक्रीम, विनिर्माण, वातित जल, बिजली से चलने वाली आटे की चक्कियां, लोंड्री, ड्राईक्लीनिंग और रंगाई, स्वचालित गाड़ियों, स्कूटर तथा साईकलों की मुरम्मत तथा सर्विस, घरेलू बर्तनों की मुरम्मत, जूते बनाना और उनकी मुरम्मत, ईंधन डिपो आदि बशर्ते कि उन द्वारा किसी ठोस ईंधन का प्रयोग न किया जाता है;

(ज) "मध्यम उद्योग" से अभिप्राय है, हल्के उद्योग तथा स्थानीय सेवा उद्योग के अलावा सभी उद्योग और जो खतरनाक गंध तथा दुर्गन्ध न फैलाते हों;

(झ) "व्यापक उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जो सरकार की अनुमति से स्थापित किया जाये और जो व्यापक हो, जिसमें 100 से अधिक कामगार नियुक्त हों, जिसमें किसी प्रकार की ईंधन चालित शक्ति का प्रयोग किया जाये बशर्ते कि इसमें किसी प्रकार से हानिकारक तत्व न हो;

(ञ) "भारी उद्योग" से अभिप्राय है, सरकार की अनुमति से सरकारी या अर्धसरकारी या निजी क्षेत्र में स्थापित किया गया उद्योग (प्लांट मशीनरी इत्यादि की लागत जैसे कि सरकार की उद्योग नीति में परिभाषित हो)

(ट) "हानिकारक या खतरनाक उद्योग" से अभिप्राय है सरकार की अनुमति से स्थापित किया गया उद्योग और जिसमें अत्यधिक पूंजी लगी हो। जिसमें अत्यधिक धूआं, शोर, स्पन्दन, दुर्गन्ध, अप्रिय या हानिकारक मलनिस्त्राव, विस्फोटक, ज्वलनशील सामग्री इत्यादि और समुदाय के स्वास्थ्य और सुरक्षा के लिए अन्य खतरनाक तत्व शामिल हों;

(ठ) "वास्तविक तिथि" से अभिप्राय है नीचे घोषित नियंत्रित क्षेत्र की अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि

क्रम संख्या	नियंत्रित क्षेत्र का नाम तथा अधिसूचना संख्या	वास्तिविक तिथि
1.	हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या 8999-10 डी. पी. -85/18919, दिंनाक 8 अक्तुबर 1985, दिंनाक 26 नवम्बर, 1985, द्वारा अधिसूचित	26 नवम्बर, 1985

(ड) नियंत्रित क्षेत्र में किसी भूमि अथवा भवन के संबंध में "अननुरूप उपयोग" से अभिप्राय है, ऐसी भूमि अथवा भवन का वर्तमान उपयोग जो विकास योजना में क्षेत्र के उस भाग के लिए निर्दिष्ट मुख्य भूमि उपयोग के विपरीत हो;

(ढ) "लोक उपयोगिता सेवा भवन" से अभिप्राय है, ऐसा भवन जो लोक उपयोगी सेवाओं के लिए अपेक्षित हो, जैसा जल सप्लाई, जल निकास, बिजली, डाक तथा तार एवं परिवहन तथा दमकल केन्द्र सहित कोई नगरपालिका सेवा;

(ण) "नियमों" से अभिप्राय है, पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन नियम, 1965;

(त) "सैक्टर सघनता और कॉलोनी संघनता" से अभिप्राय है उस सैक्टर क्षेत्र तथा कॉलोनी क्षेत्र में जैसी भी स्थिति हो, प्रति हैक्टेयर व्यक्तियों की संख्या;

(थ) "सैक्टर क्षेत्र अथवा कॉलोनी क्षेत्र" से अभिप्राय है, सैक्टर या कॉलोनी का क्षेत्र जोकि मानचित्र पर दिखाये अनुसार मुख्य सड़क प्रणाली से प्रतिबन्ध हो;

व्याख्या

(1) सैक्टर और कालोनी के मामले में कालोनी के अनुमोदित अभिविन्यास योजना पर कालोनी का क्षेत्रफल इसमें सैक्टर के चारो ओर मुख्य सड़कों के अन्तर्गत आने वाली 50 प्रतिशत भूमि शामिल है और मुख्य सड़क प्रणाली के अन्तर्गत आने वाली भूमि तथा सैक्टर या कालोनी में, जैसी भी स्थिति हो, भवन विकास के लिए अनुपयुक्त क्षेत्र शामिल नहीं है ।

(2) "सैक्टर सघनता" या "कालोमी सघनता" की गणना के प्रयोजनार्थ यह परिकल्पित होगा कि सैक्टर क्षेत्र या कालोनी क्षेत्र या कालोनी क्षेत्र का 55 प्रतिशत रिहायशी प्लाटों के लिए उपलब्ध होगा जिसमें वर्ग आवास के अन्तर्गत आने वाला क्षेत्र शामिल होगा और प्रत्येक भवन प्लाट में औसतन तीन आवासीय इकाईयां होंगी अथवा प्रत्येक इकाई 4.5 व्यक्ति की जनसंख्या से प्रत्येक भवन प्लाट में 13.5 व्यक्ति रह सकेंगे अथवा जो कि कालोनी / वर्ग आवास काम्पलैक्स की अंचल योजना में संभावित है। तथापि दुकान एवं रिहायशी प्लाट के मामले में केवल एक आवासीय इकाई की परिकल्पना की जायेगी।

(द) "स्थल आच्छादन" से अभिप्राय है, भूतल पर नियमित क्षेत्र और स्थल के बीच प्रतिशतता द्वारा दर्शाया गया अनुपात;

(ध) "अधिनियम", "कालोनी", "उप-निवेशक", "विकास योजना", "सैक्टर" और "सैक्टर योजना" शब्दों का वही अर्थ होगा जो पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) और पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन नियम, 1965 में उनको दिया गया है;

(न) "फार्म गृह" से अभिप्राय है, किसी फार्म के स्वामी द्वारा अपनी भूमि पर निम्नलिखित प्रयोजना के लिए निर्मित घर है:-

(i) निवास यूनिट अर्थात् मुख्य उपयोग; तथा

(ii) फार्म छायावान अर्थात् गौण उपयोग।

टिप्पणी (1) फार्म गृह का निर्माण "ग्रामीण / कृषि अंचल में आबादी से बाहर फार्म गृहों की व्यवस्था" संबंधी खण्ड के अधीन दिये गये प्रतिबन्ध शासित होगा;

(2) फार्म शैड, "भवन नियंत्रण और स्थल विशिष्टियों" संबंधी खंड में गठित प्रतिबन्धों द्वारा शासित होंगे।

(प) "टांड या पुश्तवान" से अभिप्राय है, स्वयं कमरे के अन्दर खम्भे के अतिरिक्त किसी भी प्रकार से आदृत एक खाने जैसा उभार, किन्तु जिसका उभार एक मीटर से अधिक चौड़ा न हो;

(फ) "अटारी" से अभिप्राय है, सामान्य फर्श से ऊपर अधिकतम 1.5 मीटर की ऊँचाई ढलुआ छत में शेष बचे स्थान पर मध्यवर्ती फर्श, जो भंडारण प्रयोजन हेतु निर्मित करवाई जाती है अथवा अपना ली जाती है;

(ब) "परछती तल" का अभिप्राय है, भूतल के ऊपर मध्यवर्ती तल जिसमें परछती उस तल के क्षेत्रफल का 1/3 तक सीमित होती है तथा जिसमें भूमि की सतह से ऊपर कम से कम 2.2 मीटर ऊँचाई हो;

(भ) "कृषि उपयोग साधन" से अभिप्राय होगा, ऐसा विकास तथा गतिविधियां, जो कृषि संबंधी कार्यों को करने में सहायक रूप में अपेक्षित है, जैसे कि नलकूप, पम्प, चैम्बर, वायु चक्की, सिंचाई, नाले, पक्के प्लेटफार्म, बाढ़ लगाना तथा चारदीवारी बनाना, जल नलके आदि;

(म) "ग्रामीण उद्योग स्कीम" से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा ग्रामीण उद्योग स्कीम के अन्तर्गत पंजीकृत हो:

(य) "लघु उद्योग" से अभिप्राय है, एक ऐसा औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा लघु उद्योग के रूप में पंजीकृत हो;

(य क) "कृषि आधरित उद्योग" से अभिप्राय है, एक ऐसी औद्योगिक यूनिट, जो खाद्यान्न, फलों या कृषि संबंधी कचरे का उपयोग कच्चे माल के रूप में करता है;

(य ख) अन्य शब्दों का वही अर्थ होगा, जो पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 एवं नियम, 1965 में है;

(य ग) "सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाई" अर्थात् हरियाणा सरकार के सूचना प्रौद्योगिकी नीति 2000 के अनुबन्ध में शामिल उद्योगों की श्रेणी तथा इस अधिसूचना के अनुबन्ध-1 में तथा/ अथवा जो हरियाणा सरकार द्वारा समय-समय पर परिभाषित किया जाये;

(य घ) "साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क" अर्थात वह क्षेत्र जो अनन्य साफटवेयर विकास सम्बन्धी क्रियाकलाप एवं सूचना प्रोद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवाओं के लिए विकसित हों, इसमें किसी भी प्रकार के उत्पादन (असैम्बलिंग क्रियाकलापों सहित) की अनुमति प्रदान नहीं की जाएगी।

(य ड.) "साईबर सिटी" अर्थात परिपूर्ण शहर जिसमें मूलभूत ढांचा अति उच्चतम गुणवत्ता का हो, उत्तम परिस्थिति तथा अति गति की संचार प्रणाली के पहुंच साफटवेयर कम्पनियां / सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवाओं की कम्पनियां अंकुरित हों जिसमें उत्पादन करने वाली ईकाईयों को अनुमति प्रदान नहीं की जायेगी।

111 मुख्य भूमि उपयोग/अंचल:-

(i) रिहायशी अंचल
(ii) वाणिज्यिक अंचल
(iii) औद्योगिक अंचल
(iv) परिवहन तथा संचार अंचल
(v) जनउपयोगिता अंचल
(vi) सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक अंचल संस्थागत अंचल
(vii) खुले स्थान
(vii) कृषि अंचल

मुख्य भूमि उपयोग का वर्गीकरण परिशिष्ट क के अनुसार है।

IV. सैक्टरों में विभाजन:-

उपर्युक्त आंचल विनियमन-III में क्रमांक संख्या -(i) से (viii) पर वर्णित मुख्य भूमि उपयोग, जो भवन परियोजनार्थ भूमि उपयोग है, उन्हें दर्शाये अनुसार सैक्टरों में विभाजित किया गया है, इन सैक्टरों की मुख्य सड़कों के आरक्षण द्वारा हदबन्दी की हुई है और प्रत्येक सैक्टर को ड्राईंग में दिखाये अनुसार एक निश्चित संख्या दी गई है।

V. मुख्य उपयोगों में भूमि उपयोग संबंधी ब्यौरे:-

मुख्य, सहायक एवं गौण उपयोग के लिए इन विनियमों / नियमों को अन्य उपेक्षाओं के अन्तर्गत संबंधित मुख्य भूमि उपयोग अंचल में अनुमति दी जा सकती है, उनकी सूची परिशिष्ट ख पर दी गई है जो इन आंचल विनियमों के साथ जोड़े गये है ।

VI. विकास के लिए अपूर्ण विकसित सैक्टर :-

विभिन्न सैक्टरों में भवन प्रयोजनों संबंधित भूमि उपयोग के लिए आरक्षण होने पर भी निदेशक, नियंत्रित क्षेत्र के सघन तथा आर्थिक विकास के दृष्टिगत किसी प्रकार के परिवर्तन के लिए अथवा उस पर किसी भवन के निर्माण के लिए अनुमति तब तक नहीं देगा जब तक जल सप्लाई, जल मल निकास व्यवस्था तथा अन्य सुविधायें, इन सैक्टरों में, उसकी तसल्ली तक सुनिश्चित रूप में उपलब्ध नहीं हो जाती।

VII. सरकारी उद्यमों के माध्यम से विकसित किये जाने वाले सैक्टर:-

(1) वाणिज्यिक जोन तथा अर्ध-सार्वजनिक अंचल के लिए आरक्षित सैक्टरों में भूमि उपयोग परिवर्तन तथा विकास केवल सरकार अथवा सरकारी उपक्रम अथवा इस संबंध में सरकार द्वारा अनुमोदित सार्वजनिक प्राधिकरण के माध्यम से किया जायेगा और इन सैक्टरों में किसी कालोनी के विकास की अनुमति नहीं दी जायेगी।

(2) उपर्युक्त खण्ड (1) के उपबंध के होते हुए इसके इलावा भी सरकार किसी भी समय स्वयं या उपर्युक्त वर्णित एजेसियों द्वारा विकास हेतु किसी अन्य सैक्टर को आरक्षित कर सकती है।

VIII. मुख्य सड़कों के लिए भूमि आरक्षण:-

(i) ड्राईंग में चिन्हित की गई मुख्य सड़कों के लिए भूमि का आरक्षण नीचे दिए अनुसार किया जायेगा :-

क्रम सख्या	वर्गीकरण	सड़के	सड़क की चोड़ाई
(i)	वी - 1	पेरिफेरियल सडक	60 मीटर
(ii)	वी - 1 (ए)	डी. एच. एस. रोड राष्ट्रीय राजमार्ग के भीतर नगर पालिका सीमा	वर्तमान चौडाई तथा 60 मी. चौडी हरित पटटी दोनों तरफ नगर पालिका सीमा के बाहर
(iii)	वी - 1 (बी)	भटिण्डा-चौटाला रोड़ के भीतर नगर पालिका सीमा	वर्तमान चौडाई तथा 45 मी. चौडी हरित पटटी नगर पालिका सीमा के बाहर
(iv)	वी - 2	मुख्य नगरीय सड़कें	45 मीटर
(v)	वी - 3	सैक्टर सड़क	30 मीटर

नियत्रिंत क्षेत्र के पास से गुजरने वाली सभी अनुसूचित सड़को के साथ 45 मीटर चौडी हरित पटटी तथा नगर पालिका सीमा के बाहर राष्ट्रीय राजमार्ग के साथ 60 मीटर हरित पटटी की व्यवस्था रखी गई

(2) अन्य सडकों की चौडाई तथा संरेखण सैक्टर योजना के अनुसार या कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजना के अनुसार होगी।

IX. औद्योगिक अननुरूप उपयोगः-

विकास योजना में औद्योगिक जोन से भिन्न जोन में दिखाये गये वर्तमान उद्योगों के संबंध में निदेशक द्वारा निर्धारित की जाने वाली नियत अवधि के लिए औद्योगिक अननुरूप उपयोग जारी रखने की अनुमति दी जा सकती है। किन्तु ये अवधि दस वर्ष से अधिक नहीं होगी बशर्ते कि सम्बद्ध उद्योग स्वामी :-

(क) उस स्थल को निदेशक द्वारा निर्धारित बाह्य विकास के लिए निर्धारित अनुपातिक प्रभारों को देने का वचन देता है जब उसे ऐसा करने के लिए कहा जायेगा; और

(ख) अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार मल निकास के लिए संतोषजनक व्यवस्था करें,

(ग) अननुरूप उपयोग के क्षेत्र में किसी प्रकार के विस्तार की अनुमति नहीं होगी।

X. अननुरूप उपयोग बन्द करना :-

(1) यदि किसी भूमि का अननुरूप उपयोग दो वर्ष या इससे अधिक अवधि के लिए लगातार बन्द रहा हो तो उसे समाप्त हुआ समझा जायेगा और अनुमत उपयोग के अनुसार ही भूमि के पुनःउपयोग या पुनःविकास की अनुमति दी जायेगी।

(2) यदि अननुरूप उपयोग भवन, आग, बाढ़, विस्फोट, भूकम्प, लड़ाई, दंगा या किसी अन्य प्राकृतिक आपदा से पुनःउत्पादन मूल्य के 50 प्रतिशत या इससे अधिक क्षतिग्रस्त हो जाता है तो उसे केवल अनुमत उपयोग के लिए पुनःविकसित करने की अनुमति दी जायेगी।

(3) खण्ड IX के अधीन नियत अवधि के समाप्त होने के बाद ऐसी भूमि केवल अनुमत उपयोग के लिए पुनःविकसित करने या उपयोग में लाने की अनुमति दी जायेगी।

XI. सैक्टर योजना और आंचलिक योजना के अनुरूप विकासः-

विनियम-IX में प्रावधान को छोड़कर कोई मुख्य भूमि उपयोग जिसमें भूमि विद्यमान है, को भवन निर्माण परियोजनार्थ उपयोग और विकसित करने की अनुमति नहीं दी जायेगी जब तक कि प्रस्तावित उपयोग और विकास, सैक्टर योजना और आंचलिक योजना अथवा अनुमोदित कालोनी योजना में दिखाये गये ब्यौरे के अनुसार न हो।

XII. अनुमोदित अभिविन्यास या आंचलिक योजना का भाग बनने वाले विशिष्ट स्थलः-

प्लाट पर भवन निर्माण या पुनःनिर्माण की अनुमति तब तक नहीं दी जायेगी जब तक कि-

(i) प्लाट अनुमोदित कालोनी का भाग न हो या प्लाट ऐसे क्षेत्र में न हो, जिसके लिए विनियम XVII में उपबन्धित अनुसार छूट दी गई है; तथा

(ii) निदेशक की संतुष्टि अनुसार प्लाट तक सड़क की व्यवस्था हो या सड़क बनी हो।

XIII. विभिन्न प्रकार के भवनों के प्लाटों का न्यूनतम आकारः-

(1) विभिन्न प्रकार के भवनों के लिए प्लाटों के न्यूनतम आकार नीचे दिए अनुसार होंगेः-

(i)	रिहायशी प्लाट	50 वर्ग मीटर
(ii)	सरकार द्वारा अनुमोदित आर्थिक सहायता प्राप्त औद्योगिक आवास या गन्दी बस्तियों में रहने वालों के लिए आवास स्कीम में रिहायशी प्लाट	35 वर्ग मीटर
(iii)	दुकान एवं रिहायशी प्लाट	100 वर्ग मीटर
(iv)	शापिंग बूथ जिनमें सामने बरामदा या पत्थर व ईंट का पैदल मार्ग शामिल हो	20 वर्ग मीटर
(v)	स्थानीय सेवा उद्योग प्लाट	100 वर्ग मीटर
(vi)	हल्के उद्योग प्लाट	250 वर्ग मीटर
(vii)	मध्यम उद्योग प्लाट	8000 वर्ग मीटर

(2) वर्ग आवास स्कीम के अधीन न्यूनतम क्षेत्र 5 एकड़ होगा, यदि वह लाईसैंस प्राप्त कालोनी का भाग है और यदि यह स्वतंत्र रूप से विकसित किया जाता है, 10 एकड़ होगा।

XIV. विभिन्न प्रकार के भवनों के अन्तर्गत आच्छादित क्षेत्र/ऊँचाई और आयतनः-

स्वतन्त्र रिहायशी और औद्योगिक प्लाट पर बनाये जाने वाले भवनों का निर्मित क्षेत्र और ऊँचाई नियमों के अध्याय VII में उल्लेखित उपबन्धों के अनुसार होगी। अन्य वर्गों के मामले में विनियम XVI के अन्तर्गत लगाये जाने वाले वास्तुकला नियन्त्रण के अनुसार अधिकतम निर्मित क्षेत्र और फर्श क्षेत्र अनुपात नीचे दिए अनुसार होगा :-

क्रमांक संख्या	उपयोगिता किस्म	भूमितल मन्जिल का अधिकतम निर्मित क्षेत्र	अधिकतम फर्श क्षेत्रफल अनुपात	विशेष कथन
1	सामुहिक आवास	35 %	175	–
2	सरकारी कार्यालय	25 %	150	–
3	वाणिज्यिक			
	(क) एकीकृत निगमन	40 %	150	सैक्टर के कुल प्लाट क्षेत्र का हिसाब लगातें समय वाणिज्यिक क्षेत्र के कुल क्षेत्र को प्लाट योग्य क्षेत्र के रूप में समझा जाना है।
	(ख) व्यक्तिगत स्थल	100 %	300	इस सैक्टर के कुल प्लाट क्षेत्र की गणना के लिए उस वाणिज्यिक क्षेत्र के कुल प्लाट का जिसमें यह योजना बनाई गई है, केवल 35 प्रतिशत क्षेत्र प्लाट योग्य क्षेत्र के रूप में समझा जाये ।
4	भांडागर	75 %	150	–

ध्यान देने योग्यः-

भूगत तल आंचलिक योजना में अनुमोदित अनुसार अनुमत होगा। भूगत तल भण्डारण प्रयोजन के लिये उपयोग किया जायेगा ।

XV. भवनों की अगली और पिछली ओर व भुजा की ओर भवन पंक्ति :-

यह पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन नियम, 1965 के नियम 51, 52 तथा 53 के अनुसार उपबन्धित होगी ।

XVI. वास्तुकला संबंधी नियंत्रणः-

प्रत्येक भवन नियम 50 के अधीन तैयार किये गये वास्तुकला संबंधी नियंत्रण के अनुरूप होगा, यदि पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन नियम, 1965 के अनुसार लागू है।

XVII. कृषि अंचल में भूमि उपयोग में ढीलः-

कृषि अंचल में पड़ी किसी भूमि के मामले में सरकार इस विकास योजना के उपबन्ध में निम्नलिखित हेतु ढील दे सकती हैः-

(क) भूमि के आवासीय अथवा औद्योगिक उपनिवेशन में उपयोग तथा विकास के लिए बशर्ते कि उपनिवेशक ने यह भूमि वास्तविक तिथि से पहले उक्त उपयोग एवं विकास के लिए खरीदी हो और उपनिवेशक नियमानुसार इस प्रयोजन के लिए अनुमति प्राप्त करता है।

(ख) व्यक्तिगत स्थल के रूप में भूमि के उपयोग के लिए (औद्योगिक कालोनी से भिन्न) बशर्ते किः-

- (i) वास्तविक तिथि से पूर्व भूमि खरीदी गई हो;
- (ii) सरकार को संतुष्टि है कि उद्योग की आवश्यकता इस प्रकार की है कि उपयुक्त अंचल में वैकल्पिक आंबटन के नियतन की प्रतीक्षा नहीं की जा सकती;
- (iii) भू-स्वामी, यथा अपेक्षित नियमों के अन्तर्गत भवन निर्माण के लिए अनुमति प्राप्त करता है; एवं
- (iv) भू-स्वामी, निदेशक द्वारा निर्धारित अनुपातिक प्रभार जब भी कभी मांग की जाये, अदा करने की प्रतिज्ञा करता है और अंतरिम अवधि में मल निकास की संतोषजनक व्यवस्था करता है।

व्याख्याः- विनियम में क्रय (खरीद) शब्द का अर्थ पूर्ण स्वामित्व अधिकारों को प्राप्त करना है तथा न कि पट्टानामा या क्रय हेतु इकरारनामा आदि ।

XVIII.सघनता

प्रत्येक आवासीय सैक्टर इसके लिए ड्राईंग में दर्शायी तथा निर्धारित सैक्टर सघनता के अनुसार विकसित किया जायेगा परन्तु सैक्टर की विहित सघनता में किसी भी ओर अधिक से अधिक 20 प्रतिशत की विभिन्नता की अनुमति होगी।

XIX. ग्रामीण / कृषि जोन में आबादी देह के बाहर फार्म हाउस की व्यवस्था :-

ग्रामीण जोन में आबादी देह के बाहर फार्म हाउस की अनुमति यदि निम्नलिखित शर्तों पर दी जाये ।

	फार्म हाउस का आकार	आवासीय इकाई का मुख्य भवन	मुख्य आवासीय ईकाई का अनुषंगी भवन
(i) निर्मित क्षेत्र	न्यूनतम 2 एकड़	जैसा कि 500 वर्गगज के समकक्ष रिहायशी प्लाट के लिए लागू है ।	फार्म की भूमि का एक प्रतिशत (मजदूरों / नौकरों के क्वार्टरों के लिए 40 प्रतिशत से अधिक का उपयोग नहीं किया जायेगा)
	3 एकड़ तक	जैसा कि 750 वर्गगज के समकक्ष रिहायशी प्लाट के लिए लागू है ।	- सम -
	4 एकड़ तक और अधिक	जैसा कि 1000 वर्गगज के समकक्ष रिहायशी प्लाट के लिए लागू है ।	- सम -
(ii)ऊंचाई तथा मंजिल		11 मीटर, 3 मंजिल	4 मीटर, एक मंजिल

(iii) दूरीः-

कृषि भूमि के सभी किनारों से कम से कम 15 मीटर दूर बशर्ते कि यदि फार्म हाऊस से संबंद्ध भूमि सड़क के साथ लगती है तो गृह का निर्माण सड़क के किनारे से कम से कम नीचे दी गई दूरी पर किया जायेगा:-

(क)	जहां सड़क अनुसूचित सड़क का बाईपास है	100 मीटर
(ख)	जहां सड़क अनुसूचित सड़क है	30 मीटर
(ग)	कोई अन्य सड़क	15 मीटर

(iv) पहुँच सड़कः-

कोई राजस्व रास्ता / सड़क जैसा की राजस्व रिकार्ड में वर्णित है ।

(v) तहखानाः-

अधिकतम भूतल आच्छादन सीमा तक तहखाने के लिए अनुमति दी जायेगी, किन्तु तहखाने में शौचालय और स्नानगृह बनाने की अनुमति नहीं होगी।

(vi) पुश्तवान, अटारी तथा परछती तलः-

पुश्तवान, अटारी और परछती तल की अनुमति भवन के भीतर उक्त प्रतिबन्धों और भाग-II में दी गई परिभाषा में दिये गये, प्रतिबन्धों के अन्तर्गत दी जायेगी।

(vii) सेवायें-जल आपूर्ति तथा जल निकासः-

(क) यदि फार्म गृह का निर्माण किया जाता है तो फार्म में मानव उपयोग के लिए अच्छी पीने योग्य जल आपूर्ति उपलब्ध होनी चाहिए।

(ख) डेरी फार्म के मामले में छायावान की सफाई हेतु खुली मल निकास नालियां अथवा ढकी हुई नालियों का प्रबन्ध किया जाये, सभी भवनों के मामले में वर्षा के पानी के निकास हेतु नालियों की व्यवस्था की जानी है।

(ग) नियमों के उपबन्धों के अनुसार मनुष्य और पशुओं के मल निस्तारण के लिए मलाश्य की व्यवस्था की जाये।

(घ) मलाश्य और खुले कुएं अथवा नलकूप के बीच दूरी नियमों में उपबन्धित अनुसार होगी।

सरकार तथापि ग्रामीण अंचल के उचित उपयोग के लिए राज्य सरकार / राज्य अभिकरण द्वारा प्रायोजित किसी स्कीम के लिए फार्म के न्यूनतम आकार में संशोधन कर सकती है।

XX विकास योजना में ढील:-

सरकार अत्यन्त कठिनाई की दशा में अथवा वास्तविक तिथि से पूर्व निर्मित किसी ढांचे को बचाने की दृष्टि से विकास प्रभारों के भुगतान पर और ऐसी अन्य शर्तों पर वह लगाना उचित, समझे, समान तथा न्याय के सिद्धान्त पर विकास योजना के किसी भी उपबन्धों में ढील दे सकती है।

XXI सूचना प्रौद्योगिकी इकाइयां एवं साईबर पार्क / साईबर सिटी के लिए उपबन्ध:-

(i) अवस्थिति:-

(क) सूचना प्रौद्योगिकी इकाइयां केवल औद्योगिक क्षेत्र / औद्योगिक अंचल में अवस्थित होंगी।

(ख) साईबर पार्क / सूचना प्रौद्योगिकी पार्क एकीकृत विकास के रूप में सड़क वी-1 / एम-1 तथा वी-2 / एम-2 के साथ लगते हुए औद्योगिक / रिहायशी अंचल में अवस्थित होंगे। यद्यपि ऐसे पार्कों में कोई विनिर्माण कर रही इकाइयां अनुज्ञात नहीं होंगी।

(ग) साईबर सिटी- ऐसी सुविधा की अवस्थिति का सरकार द्वारा विनिश्चय किया जायेगा।

(ii) "आकार"

क्रम संख्या	प्रकार	आकार
1	सूचना प्रौद्योगिकी इकाई	1 से 5 एकड़
2	साईबर पार्क / सूचना प्रौद्योगिकी पार्क	5 से 15 एकड़
3	साईबर सिटी	न्यूनतम 50 एकड़

(iii) विविध

I पार्किंग

(क) साईबर पार्क / सूचना प्रौद्योगिकी पार्क एवं सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाइयों तथा साईबर सिटी में प्रति 50 वर्गमीटर फर्श क्षेत्रफल के लिए एक इक्वीवेलैंट कार स्पेस की दर से पार्किंग सुविधायें प्रदान की जायेंगी।

(ख) सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग के लिए तीन स्तरीय तल वांछित पार्किंग हेतु अनुमत तभी की जायेगी जब जन स्वास्थ्य सुविधाओं को पूर्ण किया जायेगा"।

II अन्य क्रियाकलाप

(क) आनुषंगिक वाणिज्यिक क्रियाकलाप जैसे कि बैंक रैस्टोरैन्ट, इंश्योरैंस आफिस इत्यादि के लिए साईबर पार्क / सूचना प्रौद्योगिकी पार्क के पूर्ण क्षेत्र के 4 प्रतिशत निर्बन्धन के अधीन रहते हुए अनुमति दी जायेगी।

(ख) साईबर सिटी के क्षेत्र में ग्रुप हाऊसिंग के लिए केवल 5 प्रतिशत अनुज्ञप्त होगा तथा इस साईबर सिटी का 4 प्रतिशत वाणिज्यिक / संस्थागत उपयोगों को अनुज्ञात होगा;

(ग) साईबर सिटी में रिहायशी प्लाटों के विकास की अनुमति नहीं दी जायेगी;

(घ) साईबर सिटी प्रोजैक्ट यदि कृषि अंचल / ग्रामीण अंचल में अनुज्ञप्त हो तो उद्यमी पानी सप्लाई तथा अन्य सुविधायें जैसे कि मल निकास, ड्रेनेज इत्यादि को निपटाने का प्रबन्ध करेगा।

III सरकार कोई अन्य शर्त अधिरोपित कर सकती है जैसा कि समय-समय पर आवश्यक समझें।

परिशिष्ट क

भूमि उपयोग का वर्गीकरण

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
100		रिहायशी	पड़ोस पद्धति पर रिहायशी सैक्टर
200		वाणिज्यिक	
	210		परचून व्यवसाय
	220		थोक व्यवसाय
	230		भांडागार और भंडारण
	240		कार्यालय और बैंक जिसमें सरकारी कार्यालय भी शामिल है।
	250		रैस्तरां, होटल तथा पारगमन बोर्डिंग हाऊस, जिनमें धर्मशाला, पर्यटक गृह आदि जैसे रिहायशी आवास की व्यवस्था वाली सार्वजनिक सहायता संस्थायें भी शामिल हैं
	260		सिनेमा एवं वाणिज्यिक आधार पर लोगों के एकत्रित होने वाले अन्य स्थान
	270		व्यावसायिक स्थापनायें

300		औद्योगिक	
	310		सेवा उद्योग
	320		हल्के उघोग
	330		व्यापक उद्योग
	340		भारी उद्योग
400		परिवहन तथा संचार	
	410		रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन तथा साईडिंग
	420		सड़कें, सड़क परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र
	430		डाक यार्ड, जैटी
	440		हवाई अड्डा / हवाई स्टेशन
	450		तार कार्यालय, टैलीफोन एक्सचेंज आदि
	460		प्रसारण केन्द्र
	470		दूरदर्शन केन्द्र
500		जन उपयोगितायें	
	510		जल आपूर्ति संस्थापन जिसमें शोधन संयंत्र भी शामिल है
	520		जल निकास और सफाई संस्थापनायें जिनमें निस्तरण कार्य भी शामिल है
	530		बिजली संयंत्र उपस्टेशन आदि
	540		गैस संस्थापना और गैस कार्य
600		सार्वजनिक और अर्धसरकारी	
	610		सरकारी प्रशासन, केन्द्रीय सचिवालय, जिला कार्यालय, विधि न्यायालय, जेलें, पुलिस थाने, राज्यपाल तथा राष्ट्रपति निवास
	620		शिक्षा, सांस्कृतिक और धर्मिक संस्थायें
	630		चिकित्सा तथा स्वास्थ्य संस्थायें
	640		मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के थियेटर आपेरा जैसी सांस्कृतिक संस्थायें
	650		रक्षा स्वामित्व वाली भूमि
700		खुले स्थान	
	710		खेलकूद मैदान, स्टेडियम, क्रीड़ा मैदान
	720		पार्क
	730		हरित पट्टी, बाग तथा अन्य मनोरंजन संबंधी उपयोग
	740		कब्रिस्तान, शमशान घाट आदि
	750		पेट्रोल पम्प स्टेशन तथा बस पंक्ति शैल्टर
800		कृषि भूमि	
	810		मार्किट गार्डन
	820		फलोद्‌यान तथा नर्सियां
	830		प्रधान फल के अन्तर्गत भूमि
	840		चराई भूमि तथा चरागाहें
	850		वन भूमि
	860		दलदल भूमि
	870		बंजर भूमि
	880		जलमगन भूमि

परिशिष्ट ख

I रिहायशी जोन

(i)	आवासीय	निदेशक द्वारा सैक्टर/कालोनी की योजना में अनुमोदित स्थलों पर मुख्य उपयोग की स्थानीय जरूरतों तथा नगर की जरूरतों के अनुसार ।
(ii)	बोर्डिंग हाऊस	
(iii)	सामाजिक, सामुदायिक, धार्मिक और आमोद प्रमोद भवन	
(iv)	जन उपयोगिता भवन	
(v)	शैक्षणिक भवन और सभी प्रकार के विद्यालय और महाविद्यालय, जहाँ आवश्यक हो	
(vi)	सिनेमा	
(vii)	वाणिज्यिक और व्यवसायिक कार्यालय	
(viii)	स्वास्थ्य संस्थायें	
(ix)	परचून की दुकानें और रैस्तरां	
(x)	स्थानीय सेवा उद्योग	
(xi)	पैट्रोल पम्प	
(xii)	बस स्टाप, तांगा, टैक्सी, स्कूटर तथा रिक्शा स्टैंड	
(xiii)	नर्सरियां और हरित गृह	
(xiv)	रिहायशी उपयोग में अनुषंगी कोई अन्य छोटी-छोटी जरूरतें	
(xv)	सितारा होटल	सरकार द्वारा तय की गई नीति/पैरीमीटर्स के अनुसार।
(xvi)	कोई अन्य उपयोग जिसके लिए सरकार लोकहित में निर्णय लें	
(xvii)	साईबर पार्क / सूचना प्रौद्योगिकी पार्क	

II वाणिज्यिक जोन

(i)	परचून व्यापार	जैसा कि मुख्य उपयोग की स्थानीय जरूरतों और सैक्टर योजना में उनके लिए निर्धारित स्थलों पर या कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजनाओं में अपेक्षित है
(ii)	थोक व्यापार	
(iii)	भांडागार और भंडारण	
(iv)	वाणिज्यिक कार्यालय और बैंक	
(v)	रैस्तरां तथा परिगमन आवास गृह जिसमें धर्मशाला और पर्यटक गृह आदि रिहायशी स्थान प्रदान करने वाले सार्वजनिक सहायता संस्थान जैसे शामिल है	
(vi)	सिनेमा, होटल, मोटल तथा अन्य स्थान तथा वाणिज्यिक आधार पर चलने वाले और लोगों के इकट्ठा होने वाले स्थान जैसे थियेटर, क्लब, ड्रामा क्लब आदि	
(vii)	व्यावसायिक संस्थापनायें	
(viii)	प्रथम तथा उच्चतर मंजिलों पर निवास	
(ix)	स्थानीय सेवा उद्योग	
(x)	जन उपयोगिता भवन	
(xi)	पैट्रोल पम्प और सर्विस गैरेज	
(xii)	माल चढ़ाने और उतारने वाले यार्ड	
(xiii)	वाहन खड़े करने के स्थान, बस स्टाप, टैक्सी, तांगा और रिक्शा स्टैंड	
(xiv)	नगर पार्क	
(xv)	कोई अन्य उपयोग जिसके लिए लोकहित में निदेशक निर्णय ले सकता है	

III औद्योगिक जोन

(i)	हल्के उद्योग	सैक्टर या कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजना में उनके लिए निर्धारित स्थलों पर।
(ii)	मध्यम उद्योग	
(iii)	अहितकर और खतरनाक उद्योग	
(iv)	भारी उद्योग	
(v)	सर्विस उद्योग	
(vi)	भांडागार और भंडारण	
(vii)	पार्किंग, माल चढ़ाने और उतारने वाले क्षेत्र	

(viii)	ट्रक स्टैंड / बस स्टाप, टैक्सी तांगा और रिक्शा स्टैंड	
(ix)	जन उपयोगिता सामुदायिक भवन और परचून की दुकानें	
(x)	पैट्रोल पम्प तथा सर्विस गैरेज	
(xi)	निदेशक द्वारा अनुमत लिक्वीड पैट्रोलियम गैस गोदाम	
(xii)	निदेशक द्वारा अनुमत अन्य उपयोग	
(xiii)	साईबर पार्क / सूचना प्रौद्योगिकी पार्क/ सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाइयां	

IV परिवहन तथा संचार जोन

(i)	रेलवे यार्ड रेलवे स्टेशन और साईडिंग	सैक्टर योजना में निर्धारित स्थलों पर ।
(ii)	परिवहन नगर, सड़कें और परिवहन, डिपो और पार्किंग क्षेत्र	
(iii)	हवाई अड्डा और हवाई स्टेशन	
(iv)	तार घर और टेलीफोन कार्यालय	
(v)	प्रसारण केन्द्र	
(vi)	दूरदर्शन केन्द्र	
(vii)	अनुमोदित स्थलों और स्थानों पर कृषि बागवानी और नर्सरियां	
(viii)	पैट्रोल पम्प और सर्विस गैरेज	
(ix)	पार्किंग स्थल, बस स्टाप/शैल्टर, टैक्सी, टांगा और रिक्शा स्टैंड	

V जन उपयोगितायें जोन

(i)	जल सप्लाई, स्थापना इसमें शोधन संयंत्र भी शामिल हैं	सैक्टर योजना में निर्धारित स्थलों पर ।
(ii)	जल निकास और सफाई स्थापनाएं इसमें निपटान कार्य भी शामिल है	
(iii)	इलैक्ट्रिक पावर प्लांट तथा सबस्टेशन में ग्रिड सब स्टेशन भी शामिल है	
(iv)	गैस स्थापना तथा गैस वर्क्स	

VI सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग अंचल

(i)	सरकारी कार्यालय, सरकारी प्रशासन केन्द्र, सचिवालय और पुलिस थाना	
(ii)	शैक्षणिक, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थायें	
(iii)	चिकित्सा स्वास्थ्य संस्थायें	
(iv)	नागरिक, सांस्कृतिक और सामाजिक संस्थाए जैसे कि थियेटर, ओपेरा हाउस जो कि मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के हों।	
(v)	रक्षा स्वामित्व वाली भूमि	
(vi)	कोई अन्य उपयोग जिसके संबंध में सरकार द्वारा जनहित में निर्णय लिया गया हो	

VII खुले स्थान

(i)	खेलकूद मैदान, स्टेडियम तथा खेल मैदान	निदेशक, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग हरियाणा द्वारा अनुमोदित स्थलों पर।
(ii)	पार्क तथा हरित पट्टी	
(iii)	कब्रिस्तान, शमशान घाट आदि	
(iv)	निदेशक की अनुमति से सड़कों के साथ पेट्रोल पम्प, बस पंक्ति शैल्टर	
(v)	निदेशक की अनुमति से कोई अन्य मनोरंजन संबंधी उपयोग ।	
(vi)	अनुसूचित सड़कों एवं मुख्य सड़कों के साथ हरित पट्टी में सार्वजनिक उपयोगिता सेवाओं जैसा कि प्रेषण लाईनें, संचार लाईनें, जल आपूर्ति, सीवरेज लाईनें, ड्रैनेज लाईने	

VIII बिल्कुल निषिद्ध उपयोग

उचित लाइसेंस के बिना पैट्रोलियम और अन्य प्रज्जवलनीय सामग्री का भंडारण

IX	कृषि जोन	
(i)	कृषि, बागवानी, डेरी और मुर्गी पालन	
(ii)	टाबादी देह में गांव घर	
(iii)	अंचल विनियम XIX में निर्धारित प्रतिबन्धों के अध्यधीन आबादी देह के बाहर फार्म हाऊस	
(iv)	वन रोपण विकास तथा अमोद प्रमोद के लिए उसका कोई भाग	
(v)	आबादी देह के समीप वर्तमान गांव का विस्तार यदि यह परियोजना, केन्द्र सरकार या राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित परियोजना हो	
(vi)	दुग्ध अवशीतन केन्द्र और पैस्चयूरीकरण केन्द्र	
(vii)	बस अड्डा और रेलवे स्टेशन	
(viii)	अनिवार्य भवनों सहित हवाई अड्डा	निदेशक, नगर तथा ग्राम आयोजन विभाग, हरियाणा द्वारा अनुमोदित अनुसार।
(ix)	बेतार केन्द्र	
(x)	निदेशक द्वारा अनुमोदित स्थलों पर अनाज गोदाम, भंडारण स्थल	
(xi)	मौसम कार्यालय	
(xii)	भू-जल निकास और सिंचाई, पन बिजली केन्द्र और सिंचाई के लिए नलकूप	
(xiii)	टेलीफोन और बिजली प्रेषण लाईनें ओर खम्भे	
(xiv)	नियम के अधीन रहते हुये तथा अनुमोदित सीलो पर खनन तथा उत्खनन कार्य, जिसमें चूना तथा ईंटों के भट्टे पत्थर खादानें और क्रेशिंग शामिल है।	
(xv)	शमशान और कब्रिस्तान	
(xvi)	पेट्रोल पम्प और सर्विस गैरेज	
(xvii)	पन बिजली/थर्मल विजली संयंत्र थर्मल उपकेन्द्र	
(xviii)	निदेशक के अनुमोदन से लिक्वीड पैट्रोलियम गैस भण्डारण गोदाम	
(xix)	(क) रूरल इण्डिस्ट्रीज स्कीम/स्माल स्केल इण्डस्ट्रीज यूनिटों के रूप में पंजीकृत प्रदूषण रहित उद्योग बशर्ते कि वे निम्नलिखित में से किसी एक शर्त को पूरा करें : (i) वर्तमान गांव आबादी के आसपास की पट्टी के आधे किलोमीटर में स्थित हो और अनुसूचित सड़कों, राजमार्ग और राज्य अनुसूचित राजमार्ग से भिन्न किसी सार्वजनिक सड़क/रास्ते द्वारा उस तक पहुंचा जा सकता हो (ii) सार्वजनिक सड़क/रास्ते पर जो कम से कम 30 फुट चौड़े हों, अनुसूचित सड़कों, राष्ट्रीय राजमार्ग और राज्य राजमार्ग से भिन्न उक्त पद्ब में उल्लेखित आधा कि.मी. की जोन से बाहर पहुंच सड़क के साथ-साथ 100 मीटर के अन्दर की ओर (iii) दो एकड तक के क्षेत्र के साथ (ख) यह स्थल रक्षा स्थापनाओं के चारों ओर की 900 मीटर प्रतिबंधित पट्टी में नहीं आना चाहिए	
(xx)	माईक्रोवेव स्तूप/स्टेशन, भूकम्प केन्द्र तथा दूरसंचार केन्द्र	
(xxi)	राष्ट्रीय राजमार्ग के साथ छोटे रैस्तरां तथा मोटल्स	
(xxii)	कोई अन्य उपयोग जिसके लिए सरकार लोकहित में निर्णय ले सकती है	

परिशिष्ट-1

सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग की क्षेत्र/परिभाषा में सम्मिलित की गई उद्योग की श्रेणी

अ **कम्प्यूटर डिवाईसिज के अन्तर्गत :**
डैस्क्टाप
पर्सनल कम्पयूटरर्स
सर्विसिज
वर्क स्टेशन
नोडस
टरमिनलस
नैटवर्क पी.सी.
होम पी.सी.
लैपटॉप कम्पयूटरर्स
नोट बुक कम्पयूटरर्स
पामटॉप कम्पयूटरर्स/पी.डी.ए.

आ **नैटवर्क कंट्रोलर कॉर्ड/मेमोरी के अन्तर्गत :**
नैटवर्क इन्टरफेस कार्ड (एन.आई.सी.)
एडोप्टर इथरनेट/पी.सी.आई./ई.आई.एस.ए./कोम्बो/पी.सी.एम.आई.सी.ए.
एस.आई.एम.एम.मेमारी
डी.आई.एम.एम.मेमोरी
सैन्ट्रल प्रोसैसिग यूनिट(सी.पी.यू.)
कन्ट्रोलर एस.सी.एस.आई. / ऐरे
प्रोसैसर का प्रौसेसर / प्रोसैसर पावर मोडयूल / अपग्रेड

इ **स्टोरेज यूनिटस के अन्तर्गत :**
हार्ड डिस्क ड्राईवस/हार्ड ड्राईवस
आर.ए.आई.डी. डिवाईसिस एवं उसके कन्ट्रोलर
फलोपी डिस्क ड्राईव
सी.डी. रोम ड्राईव
टेप ड्राईवस डी.एल.टी. ड्राईवस/डी.ए.टी.
ओपटीकल डिस्क ड्राईव
अन्य डिजीटल स्टोरेज डिवाईज

ई **अन्य :**
की बोर्ड
मोनीटर
माऊस
मल्टीमीडिया किट्स

उ **प्रिन्टर एवं आऊटपुट डिवाईसिस के अन्तर्गत :**
डोट मैट्रिक्स
लेजरजेट
इन्कजैट
एल.ई.डी. प्रिन्टर्स
लाईन प्रिन्टर्स
प्लाटर्स
पास बुक प्रिन्टर्स

ऊ **नेटवर्किंग उत्पाद :**
हब्ज
रूटर्स
स्विचिस
कोन्सनट्रेटर्स
ट्रांसरिसिवर्स

ए **सोफटवेयर के अन्तर्गत :**
एप्लीकेशन्स साफटवेयर
आपरेटिंग सिस्टम
मिडल वेयर/फर्म वेयर

ऐ **कम्पयूटर सिस्टम के लिए लगने वाला पावर सप्लाई के अन्तर्गत :**
स्विच मोड पावर सप्लाई
अनइन्टरप्टिड पावर सप्लाई

ओ **नेटवर्किंग/केबलिंग एवं उससे संबंधित भाग :**
(सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग से संबंधित)
फाईबर केबल
कोपर केबल
केबल्स
कनैक्टर्स, टरमिनल ब्लाक
जैक पैनल्स, पैच कोर्ड
माऊंटिंग कोर्ड / वायरिंग ब्लाक
सरफेस माउंट बक्से

औ **कन्ज्यूमेबल्स के अन्तर्गत :**
सी.डी.रोम/कम्पैक्ट डिस्क
फलोपी डिस्क
टैप्स डी.ए.टी./डी.एल.टी.
रिबन्स
टोनर्स
इन्कजैट कारटेजिस
आऊटपुट डिवाईसिस को लगने वाली इंक

अं **इलैक्ट्रोनिक कम्पोनेन्ट :**
प्रिंटिड सर्किट बोर्ड/पापुलेटिड पी.सी.बी.
प्रिंटिड सर्किट बोर्ड/पी.सी.बी.
ट्रांजिस्टर्स
इन्टैग्रेटिड सर्किट्स/आई.सी.एस.
डायोड्स/थाईरिस्टर/एल.ई.डी.
रेसिस्टर्स
केपेसिटर्स
स्विचिस (आन/आफ, पुश बटन्श, रोकर्स इत्यादि)
प्लगस/सोकेट्स/रिलेज
मेगनेटिक हेड्स, प्रिन्ट हैड्स
कनेक्टर
माईक्रोफोन्स/स्पीकर्स
फयूजिस

अः **टैलीकम्यूनिकेशन इक्वीपमेन्ट के अन्तर्गत :**
टैलीफोन
विडियो फोन
फेसी माईल मशीन/फैक्स कार्ड
टैली प्रिन्टर/टैलेक्स मशीन
पी.ए.बी.एक्स./ई.पी.ए.बी.एक्स./आर.ए.एक्स./एम.ए.एक्स. टैलीफोन एक्सचैंज
मल्टीप्लेक्सर्स/म्यूजिस
मोडम्स
टैलीफोन आन्सरिंग मशीन
टैलीकम्यूनिकेशन्स स्वीचिंग एपरेटर्स
एन्टेना एण्ड मास्ट
वायरलैस डेटाकोम इक्वीपमेन्ट
रिसीविंग इक्वीपमेन्ट लाईक पेजर्स, मोबाईल/सैल्यूलर फोन इत्यादि
वी.एस.ए.टीज.
वीडियो कोनफोरेंसिंग इक्वीपमेन्ट

- वीडियो एवं डिजिटल सिंगनलिंग के लिए लगने वाले सैट टाप बक्से के अन्तर्गत

क सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवायें वह व्यवसायिक क्रिया एवं सेवायें है जिसके अन्तिम उत्पाद/सेवायें जिनको :

- भारत से बाहर वितरित करने के लिए;
- संचार-जाल के लिए वितरित करने के लिए; तथा
- या तो बाहरी ठेके (बाहरी स्त्रोत) या उस कम्पनी के सुदूर गौण द्वारा उपलब्ध किया हुआ (बाहर स्थित)

टिप्पणी :-

जो सेवाएं इनमें शामिल नहीं हैं, वह :

(1) सुदूर उत्पादन/निर्माण इकाइयां
(2) कम्पनियों के निगमित कार्यालय अथवा उनकी स्थानीय शाखाएं
(3) इन्टरनैट पर वास्तविक व्यवसाय

निम्नलिखित सेवाएं उपरोक्त दिये गये मापदण्ड यदि पूर्ण करते हैं तो उन्हें सम्मिलित किया जायेगा :

(i) बैंक ऑफिस आप्रेशन्स
(ii) काल सैन्टरज़
(iii) कोन्टैन्ट डिवैल्पमैन्ट अथवा एनीमेशन
(iv) डाटा प्रोसैसिंग
(v) अभियान्त्रिकी एवं रचना
(vi) ज्योग्राफिक इन्फोरमेशन सिस्टम सर्विसिज
(vii) मानव संसाधन सेवायें
(viii) बीमा दाता निपटान क्रम
(ix) लीगल डाटा बेस
(x) मैडीकल ट्रान्सक्रिप्शन
(xi) पे-रोल
(xii) सुदूर रख-रखाव
(xiii) राजस्व लेखे
(xiv) सप्पौर्ट सैन्टरज तथा
(xv) वैब-साईट सर्विसेज" ।

शकुंतला जाखू,
वित्तायुक्त एवं प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,
नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग।

HARYANA GOVERNMENT

TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT

Notification

The 28th December, 2005

No. CCP(NCR)/2005/DDP/DWL/SCA/2157.—In exercise of the powers conferred by Sub-section (4) of section 5 of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restrictions of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963), the Governor of Haryana is hereby published the Draft Development plan for the controlled area Dabwali declared vide Haryana Government, Town and Country Planning Department, Notification No.8999-10DP -85/18919, dated the 8th October, 1985, published in the Haryana Government Gazette dated the 26th November, 1985, along with the restrictions and conditions as given in Annexures A and B of the Development Plan Dabwali proposed to be made applicable to the controlled area Dabwali.

2. Notice is hereby given that the draft development plan shall be taken into consideration by the Government on or after the expiry of thirty days from the date of publication of this notification in the Official Gazette together with objections or suggestions, if any, which may be received by the Director, Town and Country Planning Department, Haryana, Sector-18 A, Chandigarh, from any person, in writing, in respect of such Draft Development Plan before the expiry of the period so specified.

Drawings

(A) Existing land use Plan -Drawing No. DTP(SR) 280/86, dated the 6th February, 1986.
(B) Draft Development Plan -Drawing No. DTP(SR) 516/98 A, dated the 24th December, 2003.

Annexure -A

EXPLANATORY NOTE ON THE DRAFT DEVELOPMENT PLAN 2021 AD FOR THE CONTROLLED AREA DABWALI.

INTRODUCTION. Dabwali town, one of the tehsil headquarters of district Sirsa, is located on the border of Punjab. It is connected with the adjoining areas of Punjab and Rajasthan States by Delhi-Hisar-Sulemankhi (N.H.10) road and Bikaner-Bathinda Railway line. Dabwali is the only important town situated in the extreme North -West part of Haryana. Its distance from its district headquarters Sirsa is 60 kilometers. Bathinda (Punjab) and Hanumangarh(Rajasthan) town are located at a distance of about 36 and 70 kilometers respectively. Besides being a sub-divisional headquarter, the town is a trade and commerce centre for its agricultural hinter land which is quite fertile for cotton, gram and mustard. It is basically an agricultural mandi town. Development of this town has been hampered to a large extent after 1966 due to its very location on the border of Punjab State.

Due to physical constraints vis-a vis Inter-State border from three sides, the potential area for the developments the Dabwali town is being anticipated in the South of the existing town. In the Haryana portion, this town is growing in a linear pattern along the two major roads namely Bhatinda-Choutala road and Delhi –Hisar-Sulemankhi road in a haphazard manner. In order to control this unregulated growth of the town, it is important to prepare development plan of the town so that the town can achieve a planned development. Keeping this objective in view, potential area for the development was notified as controlled area around its municipal limits under the provision of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Area Restriction of Unregulated Development Act, 1963, vide Haryana Government notification No. 8999-10DP-85/18919, dated the 8th October, 1985 published in Haryana Government Gazette on the 26th November, 1985.

II **POPULATION GROWTH** The trend of the population growth of the town can be revealed from the following table :-

Year	Population (in persons)	Percentage of Growth
1941	6655	-------
1951	10380	+ 55.97
1961	15421	+ 48.60
1971	20921	+ 35.66
1981	29071	+ 38.96
1991	36197	+ 24.51
2001	53812	+ 48.66

The above table reveals that during the decade 1941-51 the percentage growth of population was highest due to a large immigration from Pakistan to Dabwali at the time of partition. After that the trend of population growth was on decide as no development priority was given to0 such a small town located on the border. The growth of the town was hampered after bifurcation of this town into two halves at the time of creation of Haryana State in 1966.The state foundry has been fixed in such a way that virtually it cuts through the existing houses and other establishments in such a way that many building structures fall partly in these two different states. The bifurcation has kept the growth of town low particularly because the area falling in Punjab is free from municipal taxes and octroi and State taxes are also considerally low in that State, as a result whole sale trade and industry has preferred Punjab side of the town moreover the community facilities such as education are better and civic facilities are almost free on that side because the because the area on Punjab side still has a panchayat.

However it is presumed that the situation will improve in future because of intervention of the state agencies in development of the town. Haryana State Industrial Development Corporation, Haryana Urban Development Authority, Haryana Housing Board and Haryana Sate Agricultural Marketing Board are expected to play important role, Taking into consideration the trend of development of the town and its expansion likely to take place due to infused growth within overall frame work of economic policies of the state, It is anticipated that the growth rate in next two decades be around 40% during the plan period.

Accordingly the population is projected as below: -

Year	Population	Percentage
2001	53812 Persons	
2011	74000 Persons	+38.00
2021	102120 Persons (say 100000 Persons)	+ 38.00

It is worth to mention here that municipal limits have been extended in Year 1989, and the total population of village Shergarh and Village Dabwali has been included in the population figure of 1991. The extended municipal limit is now denotified in the year 2003 while making the old municipal limit as municipal limit. Keeping in view this the population of town is project as 100000 persons by 2021 A.D.

Considering the present gross density of town and provision of modern amenities, it is ascertained that by year 2021 the town would require urbansiable area of about 895 hectares with a gross density of 112 persons per hectare.

Keeping in view the physiography of the town, its environs, development works carried out by the local authorities, constructions of major projects like sub-divisional complex, stadium complex, a new 100 bedded civil hospital and the second Water -Works on Delhi -Hisar Sulemankhi Road etc. The proposed development has been integrated with the existing conditions for giving a more functional and homogeneous blend by streamlining the traffic pattern. Since sufficient area is lying vacant within old municipal limits, therefore, most of the proposals are in the existing town for coordinated and integrated development.

III **OCCUPATIONAL STRUCTURE :-** Trade and commerce, supported by the agrarian economy, continues to occupy predominant positions in the economy of Dabwali town and this activity alone accounts for 42.73 % followed by service sector 26.90% and industry 20.00% of the total working force during the year 1981.The workers participation ratio to population has increased from 28.39% in 1971 to 30.00% in 1981 and 35.85% in 1991. The town is industrially backward and most of the industries are agro based, mainly dealing with cotton ginning and pressing, food processing and repairing shops.

Trade and commerce is mainly dominated by wholesale marketing of food grains, cotton and oil seeds. This activity has been further strengthened by the establishment of new grain market on Chautala road. The retail shopping is mainly concentrated in the congested central part of the town along narrow streets. Hence, there is a need to shift the retail trade outside the congested part of the town.

IV **WATER SUPPLY AND SEWERAGE:-** The underground water being brackish, there is scarcity of potable underground water and hence the present water supply depends upon canal system. A water works over an area of 10 hectares near Dabwali village has been constructed with an over head reservoir having storage capacity of 227300 liters. Another existing water works located near Bal Mandir School Building adjoining Punjab with an area of about 8 hectares is serving most of the old town and new residential abadi adjoining the State border. The total raw water capacity of both the water works is 17.50 crores liters and the capacity of fresh water works is about 14.31 lacs liters, the total capacity of overhe3ad water reservoir of both water works and the boosting station is 4.5 lacs

liters. The existing water supply system is inadequate to meet the demand of the town as it covers 70% of the total town area with per capital supply of 95.46 liters/day which need to be exchanged.

About 65% of the town area is connected with sewer system. The existing disposal works fall in the territory of Punjab therefore another disposal plant over an area of about 4 hectares on Chautala road in Haryana has been proposed

V **COMMUNITY FACILITIES** :- One degree college for women, one educational college (co-education), one vocational education and training institute, four senior secondary/high schools, one middle school (at Shergarh), eight primary Government schools are already working. In addition to these fifteen recognized high schools, five middle schools and ten primary schools are in the private sector. But there is no Government Senior Secondary school for the girls. Moreover there is no degree college for boys and residents have to depend on the degree college at Killianwali situated in Punjab.

As far as health facilities are concerned a 30 bedded community health centre and about 20 good private nursing homes are existing in the town. A new civil hospital building for accommodating 100 bedded general hospital constructed over an area of two acres, which is sufficient in the needs of town and its region.

There are two cinema halls, five clubs, one library with reading room and three small parks to meet the recreational demand of the town. A stadium over an area of about 4.85 hectares is also proposed to be constructed in near future.

PROPOSALS. The extent of various land uses is based upon the following consideration :-

(i) Keeping in view the present gross density of the total area under various land uses and provisions of modern amenities that will take place by the year 2021, the town would require 960 hectares area with a gross density of 110 per hectare. Since an area of 345 hectares is lying vacant with in existing abadi old municipality limit of the town therefore, most of the proposals shown in the development plan are not only in respect of additional area but it also include the proposals in the existing town for the coordinated and integrated development.

(ii) Trade and commerce will continue to dominate in the economy of the town. The percentage of workers to total working in Trade and commerce has been estimated at 40% engaging about 12,500 workers.

(iii) Industrial sector shall pick up better strength and will become more important that its present position. It is likely to accommodate about 30% of the total working force, providing livelihood to about 9360 workers including females working in household industries.

(iv) At least 30% of the total industrial workers shall remain engaged in the household industries, the Punjabi jooti making shall become an important house-hold industry. Remaining 70% of the industrial working force shall be engaged in the remaining industrial sector for which sufficient industrial area has been provided.

(v) Adopting the norms of 60 workers per hectare industrial area has been provided. Considering the factor that small-scale industry and cottage industry (in addition to household units) shall dominate the industrial sector and shall employ at least 60% of the total industrial workers. Light vehicles re-structuring and re-assembling and manufacturing of welding sets shall remain leading industries which have already established strong footing in this town.

(vi) The density of residential sectors will be between 150 to 250 persons per hectare i.e. average density 192 persons per hectare.

(vii) As the complete controlled area falls within the extended municipal limits, the existing as well as proposed urbansiable area shall fall with in the municipal limits.

(viii) Although this town is situated in two states having their own development priorities but has to be considered as a single cohesive entity for all planning proposes. Hence the efforts have been made to integrate the planning proposals in both the parts. The envisaged proposals if adopted, in the Punjab portion shall benefit the integrated development of the town and region as a whole. However, efforts have been made to keep the proposals self-contained and self-sufficient for the Haryana portion as far as possible.

PROPOSED LAND USES. Proposed land uses for the development plan cover the total area of 960 hectares which falls in municipal committee limits. The detailed break up proposed land uses has been shown in the table given below :-

Main Code	Land uses	Existing area falling within municipal limit (in hectare)	Proposed area within and outside municipal limits (in hectare)	Total area (in hectare)	Percentage of total area
100	Residential	105.00	366.00	471.00	52.63
200	Commercial	27.00	62.00	89.00	9.94
300	Industrial	25.00	85.00	110.00	12.29
400	Transport and Communication	18.00	66.00	84.00	9.39
500	Public Utility	11.00	9.00	20.00	2.23
600	Public and Semi Public	12.00	70.00	82.00	9.16
700	Park and Open Spaces	3.00	36.00	39.00	4.36
	Total	201.00	694.00	895.00	100.00

1. **RESIDENTIAL.** The residential area of about 548 hectares has been proposed with a net residential density of 192 per hectare. the residential area which constitutes about 57.08 of the total urbansible area by 2021 has been sub-divided into sectors of various densities ranging from 150-250 persons per hectare. The sectors earmarked for the residential purposes are sectors 1,2,3,4,6,6A,7A,9,11,12,14 and 15 which will accommodate about 105000 persons by 2021 A.D.

2. **COMMERCIAL.** Dabwali is basically a trade and commerce town. Most of the retail trade has take plan place alongwith streets in the old town. The grain market over an area of about 7.5 hectares has been development on Chautala Road by the erst while colonization department. An area of about 36 hectares in sector-10 having central location and linkages from all parts of the town has been earmarked as city centre. The vegetables market which is located in the congested central part of the town, timber market scattered through out the town are proposed to be shifted to be area of about 14 hectares earmarked for these purposes in sector. It shall also accommodate the existing grain market which needs extension now, being quite congested already. An additional area of about 12 hectares has also been earmarked, along Delhi-Hisar-Sulemankhi Road in sector 14 which shall accommodate the future need of whole-sale trade, storage and warehousing.

3. **INDUSTRIAL.** The town has potentiality of agro-based industries like cotton ginning and pressing oil mills, flour mills etc. With the declaration of Sirsa District as an industrially backward, the establishment of new industries have resulted in better industrial growth potential. In order to meet the requirement for the potential industries and by keeping in view the wind direction, existing industrial, infrastructure and future potentiality, an area of about 85 hectares has been earmarked in Sector 13.

4. **TRANSPORT AND COMMUNICATION.** (i) Railway Station :-

The railway station covers an area of about 1.5 hectares having two platforms. It has 100 residential quarters for its employees and has a water supply system of its own. It has all the facilities for passengers such as waiting hall, retiring rooms, toilets, tea-stalls and book stalls etc. An over bridge is already constructed near the railway station for pedestrians.

(ii) Bus-Stand :-

A newly constructed Bus Stand over an area of about 2 hectares including roadways workshop is adequate to meet the present demand of the town. In future, the extension of the Bus Stand will be accommodated in the area reserved for city centre in Sector-10.

(iii) Major Road System :-

The road network has been carved out by keeping in view the alignment of the existing major roads passing through the town. The proposed networks has been kept in the most convenient for traffic movement as all the proposed roads connect the Delhi-Hisar-Sulemankhi Road(N.H.-10) with Bhatinda-Chautala Road at reasonable distances. An overbridge has been proposed on the railway line with a view to have smooth traffic flow on N.H.-10. The road width prescribed for various roads are given below :-

1.	V-I	Bye Pass Road	60 Metres
	V-I-A	D.H.S. Road(NH-10)	Existing width in municipal Limits
	V-I-B	(Bhatinda-Chautala Road)	Existing width in municipal Limits
2.	V-2	Major Town Roads	45 Metres
3.	V-3	Sector Roads	30 Metres.

At present there is no provision of truck stand within the town, therefore so an area of approximately 4 hectares has been earmarked for this purpose in sector-5. An area of about 6 hectares has been provided for auto market, as the auto repair shops have development along the major roads, causing traffic hazard and obstructing pedestrian and vehicle movement, it needs to be shifted out immediately.

5. **PUBLIC UTILITIES.** An area of about 15 hectares has been earmarked for public utilities. This include the existing area of boosting station (0.43 hectares) within municipal limits and an area of about 9 hectares under the use of water works and 1.57 hectares under sub grid sub station (132 K.V.) on Delhi-Hisar-Sulmankhi (NH-10) Road. An area of about 9 hectares has been allocated for disposal work and solid waste on the Alika Road and on Lisara Nalla. The existing water works grid sub station and disposal works fall in the rural zone where they can be extended as per their future requirements.

6. **PUBLIC AND SEMI PUBLIC.** At present all the offices are in a scattered form in the congested central part of the town. To have a better co-ordination and smooth functioning, all the offices are proposed to be shifted to the area earmarked for this purpose in sector-8. An area of about 7 hectares in sector-5 has also specially reserved for administrative complex in the master plan of Dabwali Mandi township.

All the educational institutions are concentrated within the old town having inadequate space. The civil hospital building was in a deteriorating condition and the immediate need is fulfilled after allotment of the new site of 1.6 hectares, where building is already under construction. An area of about 57 hectares in sector-8 has been proposed to accommodate all the town and regional level educational, medical and other public institutions. The facilities of a neighbourhood level will be provided in each sector separately.

7. **PARKS AND OPEN SPACES.** Town is deprived of organized open spaces in the form of parks and recreational areas. There are only three small unorganized open spaces with a cremation ground within the town. To meet the demand of the town, an area of about 43 hectares in sector-15 has been proposed as recreational area, playgrounds and a town-level park. In addition to this, each sector will have its own neighbourhood park.

8. **AGRICULTURE ZONE.** A sizeable area has been reserved as agriculture zone. This zone will, however, not eliminate the essential building development within this area, such as the extension of existing villages, contiguous to abadi-deh, a project if undertaken which has been approved or sponsored by Government and other ancillary allied facilities necessary for the maintenance and improvement of this agricultural area.

PHASING OF DEVELOPMENT PLAN. The plan period which extends upto year 2021 has been divided into three phases, which shall constitute the period upto year 2005, 2011 and 2021 respectively. In the first phase sector 2,4,and 11 are proposed to be developed for residential purpose and part of commercial sector 10 and 13 for retail and wholesale trade. The requirement of public semi-public building shall be fulfilled by development of requisite portion of sector 8. In the second phase residential sector 6,9 and 12 shall be developed alongwith additional land of sector 10, 12 and 8 after reassessing the demand for developed land. The remaining plan proposals shall be executed in the third phase between 2011 to 2021. The development plan is also purposed to be further revised during the third phase.

ZONING REGULATIONS. The legal sanctity of the proposal regarding land use is being given effect to by a set of zoning regulations, detailed at Annexure-B which form a part of this Draft Development Plan. These regulations will govern the change of land use and standard of developments they also very elaborately detail out main and ancillary uses which will be permitted within the various major land use shall details shown in the sector plans be in accordance with the each sector to guide the development and to enforce proper control, thereby, ensuring the preparation of detailed sector plans for each sector to guide the development and to enforce proper control.

ANNEXURE B

Zoning Regulations:

Governing uses and development of land in the Controlled Areas Dabwali as shown in Draft Development Plan Drawing No. DTP(SR) 516/98-A, dated the 24th December, 2003.

General.-(1) These zoning Regulations, forming part of the Development Plan for the Controlled Areas, around Hisar shall be called Zoning Regulations of the Development Plan for Controlled Areas Dabwali.

(2) The requirement of these regulations shall extend to the whole of the area covered by the development plan and shall be in addition to the requirements of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 and the rules framed thereunder:

II. Definitions: In these regulations unless the unless the content otherwise requires,-

(a) 'approved' means approved under the rules;

(b) 'building rules' means the rules contained in part VII of the rules;

(c) 'drawing' means Drawing No. DTP(SR) 516/98-A, dated the 15th December 2003;

(d) 'floor Area Ratio'(FAR) means the ratio expressed in percentage between the total floor area of a building on all floors and the total area of the site;

(e) 'group housing' shall be the buildings designated in the form of flatted development for residential purpose or any ancillary or appurtenant building including community facilities, public amenities and public utility as may be prescribed and approved by the Director, Town and Country Planning Haryana;

(f) 'light industry' means an industry not likely to cause injurious or obnoxious noise, smoke, gas, fumes, odours, dust, effluent and any other nuisance to an excessive degree and motivated by electric power;

(g) 'local service industry' means an industry, the manufacture and product of which is generally consumed within the local area, for example bakeries, ice-cream manufacturing, aerated water, Atta Chakies with power, laundry, dry-cleaning and dyeing, repair and service of automobile, scooters and cycles, repair of house hold utensils, shoe-making and repairing, fuel depot etc. provided no solid fuel is used by them;

(h) 'medium industry' means all industries other than 'Light Industry' and Local Service Industry and not emitting obnoxious or injurious fumes and odours;

(i) 'extensive Industry' means an industry set up with the permission of the Government and in extensive employing more than 100 workers and may use any kind of captive power of fuel provided they do not have any obnoxious features;

(j) 'heavy Industry' means an industry to be set up in public or semi-public or private sector with the permission of the Government(if the cost of machinery is more than one crore rupees);

(k) 'obnoxious or hazardous Industry' means an industry set up with the permission of the Government and is highly capital intensive associated with such features as excessive smoke, noise, vibration, stench, unpleasant or injurious effluent, explosive inflammable material etc. and other hazards to the health and safety of the community;

(l) 'material date' means the date of publication of notification of various controlled areas declared as under:

Serial No.	Name of the controlled area and notification no.	Material Date
1	Controlled area notified vide Haryana Government Gazette notification no. 8999-10DP-85/18919, dated the 8th October, 1985, published on 26th November, 1985	26th November, 1985

(m) 'non-conforming use' in respect of any land or building in a controlled area means the existing use of such land or building which is contrary to the major land use specified for that part of the area in the development plan;

(n) 'public utility service building' means any building required for running of public utility services such as water-supply, drainage, electricity, post and telegraph and transport and for any municipal services including a fire station;

(o) 'rules' means the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Rules, 1965;

(p) 'sector density' and 'colony density' means the number of persons per hectare in sector area or colony area, as the case may be;

(q) 'sector area' and 'colony area' means the area of sector or of colony as bounded within the major road system shown on drawing;

Explanation:(1) In the case of sector and on the approved layout plan of the colony in the case of colony including 50 percent land under the major roads surrounding the sector and excluding land under the major road system and the area unfit for building development within the sector or the colony as the case may be.

(2) For the purposes of calculation of sector density or colony density, it shall be assumed that 55 percent of the sector area or colony area will be available for residential plots including the area under Group Housing and that every building plot shall on the average contain three dwelling units each with a population of 4.5 persons per dwelling unit or 13.5 persons building plot or as incorporated in the Zoning Plan of the colony/group housing complex. In the case of shop-cum- residential plot, however, only one dwelling unit shall be assumed;

(r) "site coverage" means ratio expressed in percentage between the area covered by the ground floor of building and the area of the site;

(s) the terms "Act", "colony", "coloniser", "development plan", "sector" and "sector plan" shall have the same meaning as assigned to them in the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act,1963 (41 of 1963) and rules;

(t) "farm house" means a house constructed by the owner of a Farm at his land for the purpose of:-

(i) dwelling unit, i.e. main use;

(ii) farm shed i.e. Ancillary use.

Notes:

(1)The construction of the farm house shall be governed by the restrictions given under clause regarding "provision of farm house outside abadi-deh in rural/agricultural zone".

(2)The farm sheds shall be governed by the restrictions mentioned in clause regarding building control and site specifications.

(u)'ledge or tand' means a shelf-like projection, supported in any manner whatsoever, except by means of vertical supports within a room itself but not having projection wider than one meter;

(v)'loft':- An intermediary floor on a residual space in a pitched roof; above normal floor level with a maximum height of 1.5 meter and which is constructed or adopted for storage purposes;

(w)'mezzanine floor':-An intermediate floor above ground level with area of mezzanine restricted to 1/3rd of the area of that floor and with a minimum height of 2.2 metres;

(x)'subservient to agriculture'- means development and activities, which are required to assist in carrying out the process of "agriculture " such as tubewells, pump chambers, wind mills, irrigation's drains, pucca platforms, fencing and boundary walls, water hydrants etc;

(y)"rural industries schemes" means industrials unit, which is registered as rural industries schemes by the Industries Department;

(z)"small scale industries" means industrial unit, which is registered as small scale industries by the Industries Department;

(za)"agro based industries" means an industrial unit, which uses food grain, fruits or agro waste as a raw material; and

(zb)"Information Technology Industrial Units" means the categories of industries included in the Annexure to the Government of Haryana Information Technology Policy, 2000 and in Appendix-1 to this notification and/ or, as may be defined by the Government of Haryana from time to time;

(zc)"Cyber Park/ Information Technology Park" means an area developed exclusively for locating software development activities and "Information Technology Enabled Services" wherein no manufacturing of any kind (including assembling activities) shall be permitted;

(zd)"Cyber City" means self contained intelligent city with high quality of infrastructure, attractive surrounding and high speed communication access to be developed for neucleating the Information Technology concept and germination of medium and large software companies/Information Technology Enabled Services wherein no manufacturing units may be allowed; and

(ze) all other words not specifically defined shall have the same meaning as assigned to them in the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act,1963 (41 of 1963).

III. Major Land Uses/Zone: (i) Residential Zone

(ii) Commercial Zone

(iii) Industrial Zone

(iv) Transport and Communication Zone

(v) Public and Semi Public Zone (institutional Zone)

(vi) Public Utility Zone
(vii) Open Spaces Zone
(viii) Agriculture Zone

(2) Classification of major land uses is according to Appendix A.

IV. Division into Sectors. Major land uses mentioned at serial Nos.(i) to (vii) in zoning regulation-III above, which are land uses for building purposes, have been divided into sectors as shown, bounded by the major road reservations and each sector shall be designated by the number as indicated on the drawing.

V. Detailed land uses within major uses. Main, ancillary and allied uses, which are subject to the other requirements of these regulations and of the rules, may be permitted in the respective major land uses zones are listed in Appendix B sub-joined to these zoning regulations.

VI. Sectors not ripe for development. Notwithstanding the reservation of various sectors for respective land uses for building purposes, the Director may not permit any changes in their land use or allow construction of building there-on from consideration of compact and economical development of the controlled area till such time as availability of water supply, drainage arrangement and other facilities for these sectors are ensured to his satisfaction.

VII Sectors to be developed exclusively through Government Enterprises.(1) Change of land use and development in sectors which are reserved for the commercial zone and the semi-public zone shall be taken only and exclusively through the Government or a Government undertaking or a public authority approved by the Government in this behalf and no permission shall be given for development of any colony within these sectors.

(2) Notwithstanding the provision of clause (1) above, the Government may reserve at any time, any other sector for development exclusively by it or by the agencies mentioned above.

VIII. Land Reservations for Major Roads. (1) Land reservation for major roads marked in the Drawing shall be as under:

Sr.No.	Classification	Roads	Width of Road
(i)	V-I	Peripheral Road	60 meters
(ii)	V-I(A)	Delhi-Hisar-Sulemanki Road, National Highway 10 within municipal limits	Existing width 60 meters wide green belt both sides outside municipal limits.
(iii)	V-I(B)	Bhatinda-Chautala road within municipal limits	Existing width 45 meters wide green belt both sides outside municipal limits.
(iv)	V-II.	Major town roads	45 meters
(v)	V-III	Sector Road	30 meters.

As restricted green belt of 45 metres width has been provided along all scheduled roads passing through Controlled Area and 60 meters green belt along national highway outside municipal limit.

(2) Width and alignment of other roads shall be as per sector plans or as per approved layout plans of colonies.

IX. Industrial non-conforming uses. With regard to the existing industries shown in the zones other than industrial zone in the development plan, such industrial non-conforming uses shall be allowed to continue for a fixed period to be determined by the Director but not exceeding ten years, provided that the owner of the industry concerned:-

(a) undertakes to pay to the Director, as determined by him the proportionate charges towards the external development of the site as and when called upon by the Director to do so in this behalf;

(b) during the interim period makes satisfactory arrangements for the discharge of effluent to the satisfaction of the Director; and

(c) no further expansion shall be allowed within the area of the non-conforming use.

X. Discontinuance of non conforming uses.(1) If a non-conforming use of land has remained discontinued continuously for a period of two years or more, it shall be deemed to have terminated and the land shall be allowed to be re-used or re-developed only according to the conforming use.

(2) If a non-conforming use building is damaged to the extent of 50 percent or more of its re-production value by fire, flood, explosion, earthquake, war, riot or any other natural calamity, it shall be allowed to be re-developed only for a conforming use.

(3) After a lapse of period fixed under clause IX, the land shall be allowed to be redeveloped or used only for conforming use.

XI. The development to conform to sector plan and zoning plan. Except as provided in regulation IX, no land within major land use shall be allowed to be used and developed for building purposes unless the proposed use and development is according to the details indicated in the sector plan and zoning plan or the approved colony plan in which the land is situated.

XII. Individual site to form part of approved layout or zoning plan. No permission for erection or re-erection of building on a plot shall be given unless-

(i) the plot forms a part of an approved colony or the plot is in such area for which relaxation has been granted as provided in regulation XVII; and

(ii) the plot is accessible through a roads laid out and constructed up dated to the situation of the plot to the satisfaction of the Director.

XIII. Minimum size of plots for various types of building.(1) The minimum size of the plots for various types of uses shall be as below:-

(i) Residential plot	50 Square meters
(ii) Residential plot unsubsidized industrial housing or slum dwellers housing scheme approved by the Government	35 Square meters
(iii) Shop-cum-residential plot	100 Square meters
(iv) Shopping booths including covered corridor or pavement in front	20 Square meters
(v) Local service industry plot	100 Square meters
(vi) Light industry plot	250 Square meters
(vii) Medium industry plot	8000 Square meters

(2) The minimum area under a group-housing scheme will be 5 acres if it forms a part of a licensed colony and 10 acres if it is developed independently.

XIV. Site coverage, Height and bulk of building under various types of buildings. Site coverage and the height upto which building may be erected within independent residential and industrial plots, shall be according to the provisions contained in Chapter VII of the rules. In the case of other categories, the maximum coverage and the floor area ratio, subject to architectural control, as may be imposed under regulation XVI shall be as under:

Serial Number	Type of use	Maximum Ground Floor Coverage	Maximum Floor Area Ratio	Remarks
1.	Group housing	35%	175	-
2.	Government offices	25%	150	-
3.	Commercial			
	(a) Integrated corporate	40%	150	The total area of the commercial pocket is to be considered as plotable area while working out the total plotted area of the sector
	(b) Individual site	100%	300	Only 35% of the total area of commercial pocket in which those sites have been planned be counted as plotted area for working out the plotable area of the sector
4.	Warehousing	75%	150	-

N.B: Basement floor shall be permitted as approved in the zoning plan. The basement shall not be used for storage purpose.

XV. Building lines in front and rear of building. These shall be provided in accordance with rules 51,52 and 53 of the rules.

XVI. Architectural control. Every building shall conform to architectural control prepared under rule 50 of the rules.

XVII. Relaxation of land use within agricultural zone. In the case of any land laying in Agriculture zone, Government may relax the provisions of this development plan-

(a) for use and development of the land into a residential or industrial colony provided the coloniser has purchased the land for the said use and developed prior to the material date and the coloniser secures permission for this purpose as per rules.

(b) for use of land as an individual site (as distinct from an industrial colony) Provided that:

(i) the land was purchased prior to the material date;
(ii) the Government is satisfied that the need of the industry is such that it cannot await alternative allotment in the proper zone;
(iii) the owner of the land secures permission for building as required under the rules; and
(iv) the owner of the land undertakes to pay to the Director, as determined by him, the proportionate charges as and when called upon by the Director in this behalf and during the interim period makes satisfactory arrangement for discharge of effluent.

Explanation. The word 'Purchase' in the regulations shall mean acquisition of full proprietary right and no lesser title, such as agreement to purchase, etc.

XVIII Density. Every residential sector shall be developed to the sector density indicated as prescribed for it in the drawing subject to a maximum of 20 percent variation allowed on either side of the prescribed sector density.

XIX. Provision of Farm House outside Abadi-Deh in Agricultural Zone. A farm house in rural zone, outside abadi-deh may be allowed if the area of the land is 2 acres or more on the following conditions:-

	Size of farm house	Main building of the dwelling unit.	Ancillary building of main dwelling unit.
(i)Site coverage	2 Acres minimum	As applicable to residential plot equivalent to 500 square yards.	1 percent of the farm land (not more than 40 percent shall be used for labour/ servant quarters)
	Upto 3 acres.	As applicable to residential plot equivalent to 750 Square yards.	-do-
	Upto 4 acres and above.	As applicable to residential plot equivalent to 1000 Square yards.	-do-
(ii) Height and storey.		11 Meters, three storeyed	4 meters, single storey.

(iii) Set back:

It shall be at least 15 meters away from the edge of the agricultural land on all sides provided that if land attached to the farm house abuts a road, the house shall be constructed with a minimum set back from the edge of the road as under:-

(a)	Where the road is bye-pass to a scheduled road	100 meters
(b)	Where the road is a scheduled road	30 meters
(c)	Any other road	15 meters

(iv) **Approach Road-** Any revenue rasta/road defined in the revenue record.
(v) **Basement-** Basement shall be permitted to the maximum extent of ground floor coverage but in the basement water closet and bathroom shall not be permitted.
(vi) **Ledge, loft and Mezzanine floor-** Ledge, loft and mezzanine floor shall be permitted within the building subject to the restrictions above as well as the restrictions stipulated in the definition given in part-II
(vii) **Services, Water supply and drainage -** (a) Good potable water supply should be available in the farm for human consumption in case farm house is built.
(b) Open Sanitary drains or covered drains to be provided to clean the sheds in case of Dairy farms, Drains are to be provided for carrying rain water in case of all buildings.
(c) Septic tank to be provided for disposal of human and animals waste as per provisions of the Punjab Scheduled Roads & Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Rules, 1965 .
(d) The distance between the septic tank and open well or tubewell shall be as provided in the Punjab Scheduled Roads & Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Rules, 1965 :

Government may, however, amend the minimum size of the farm for any scheme sponsored by the State Government/State Agency for the proper utilisation of the rural zone.

XX. Relaxation of development plan. Government may in case of hardship or with a view to save any structure constructed before the material date, relax any of the provisions of the Development Plan on principles of equity and justice on payment of such development charges and on such other conditions as it may deem fit to impose.

XXI. PROVISIONS OF INFORMATION TECHNOLOGY UNITS AND CYBER PARKS/CYBER CITIES

(i) LOCATION

(a) Information Technology Industrial Units will be located in industrial areas / industrial zones only.

(b) Cyber Parks/ Information Technology Parks will be located either in industrial areas or industrial/residential zones abutting on V-1/M-1 and V-2/M-2 roads in the form of integrated development. However, no manufacturing units will be permitted in such parks.

(c) Cyber Cities:- The location of such a facility will be decided by the Government.

(ii) SIZE

Serial No.	Type	Size
1	Information Technology Industrial Unit	1 to 5 acres
2	Cyber Park / Information Technology Park	5 to 15 acres
3.	Cyber City	Minimum 50 acres

(iii) **MISCELLANEOUS.** (I) Parking -

(a) One equivalent car space for every 50 square meters of floor area shall be provided for parking in cyber park/Information Technology Park, Information Technology Industrial Unit and Cyber City.

(b) Three tier basement for Information Technology industry for meeting the requirement of parking shall be allowed subject to clearance from Public Health Department.

(2) Other Activities-

(a) Incidental commercial activities like Banks, Restaurants, Insurance Offices etc. shall be permitted subject to restriction of 4% of the gross area of the Cyber Park/Information Technology Park.

(b) Only 5% of the area of the Cyber City shall be allowed for Group Housing and 4% of the total area of the cyber city shall be permitted for Commercial/Institutional uses.

(c) No residential plotted development shall be allowed in a Cyber City.

(d) For a Cyber City Project, if, allowed in agricultural /rural zone, the entrepreneur shall make the arrangement of water supply and other facilities like sewerage disposal/drainage etc.

(3) The Government may impose any other condition as deemed necessary from time to time.

APPENDIX A
CLASSIFICATION OF LAND USES

Main code	Sub code	Main group	Sub group
100		**Residential**	Residential Sector on neighborhood pattern
200		**Commercial**	
	210		Retail Trade
	220		Wholesale Trade
	230		Warehousing and Storage
	240		Office and Banks including Government Office
	250		Restaurants, Hotels and Transient Boarding Houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist House etc.
	260		Cinema and other places of public assembly on a commercial basis.
	270		Professional Establishments
300		**Industrial**	
	310		Service Industry
	320		Light Industry
	330		Extensive Industry
	340		Heavy Industry.
400		**Transport and Communication**	
	410		Railway Yards, Railway Station and Sidings.
	420		Roads, Road Transport Depots and Parking Areas
	430		Dockyards, Jetties
	440		Airport/Air Stations
	450		Telegraph offices, Telephone Exchanges etc
	460		Broadcasting Station
	470		Television Station
500		**Public Utilities**	
	510		Water Supply installation including treatment plants
	520		Drainage and Sanitary installation including disposal works
	530		Electric power plants substation etc.
	540		Gas Installation and Gas work.
600		**Public and semi public**	
	610		Government Administrative Central Secretariat District Offices, Law Courts, Jails, Police Stations, Governors and President's Residence.
	620		Education, Cultural and Religious Institutions
	630		Medical and Health Institutions
	640		Cultural institution like Theatres, Opera Houses etc. of a predominantly non commercial nature
	650		Land belonging to defence
700		**Open Spaces**	
	710		Sports Grounds, Stadium and Play Grounds
	720		Parks
	730		Green Belts, Garden and other Recreational Uses.
	740		Cemeteries, crematories etc
	750		Fuel filling stations and Bus Queue shelters
800		**Agricultural land**	
	810		Market Garden
	820		Orchards and Nurseries
	830		Land Under staple crops
	840		Grazing and Land pastures

850	Forest Land.
860	Marshy Land
870	Barren Land
880	Land under water

APPENDIX B

I. RESIDENTIAL ZONE:

(i)	Residence	As required for the local need of major use and needs of the town at site approved by the Director in the sector/ colony plan.
(ii)	Boarding House.	
(iii)	Social community religious and recreational buildings	
(iv)	Public Utility Building.	
(v)	Educational Buildings and all types of school and college where necessary.	
(vi)	Health Institutions.	
(vii)	Cinemas	
(viii)	Commercial and Professional offices.	
(ix)	Retail shops and Restaurants.	
(x)	Local service Industries.	
(xi)	Petrol Filling Stations.	
(xii)	Bus stops, Tonga, Taxi, Scooter and Rickshaw stand.	
(xiii)	Nurseries and green houses.	
(xiv)	Any other minor needs to ancillary to residential use	
(xv)	Starred hotels	As per the policy/ parameters decided by the Government
(xvi)	Any other use, which the Government may in public interest decide	
(xvii)	Cyber Parks/Information Technology Park	

II. COMMERCIAL ZONE

(i)	Retail Trade.	As required for the local need of major use at site earmarked for them in the sector plan or in the approved layout plan of the colonies
(ii)	Whole sale Trade.	
(iii)	Warehouses and storages.	
(iv)	Commercial offices and Banks.	
(v)	Restaurant and Transient Boarding Houses including public assistance institutions providing Residential accommodation like Dharamshala, Tourist House etc	
(vi)	Cinemas ,Hotels, Motels and other places of public assembly like Theatres, club, Dramatic Club, etc. run on commercial basis.	
(vii)	Professional establishments.	
(viii)	Residences on the first and higher floors.	
(ix)	Local service industry.	
(x)	Public Utility buildings.	
(xi)	Petrol filling stations and service garages.	
(xii)	Loading and unloading yards.	
(xiii)	Parking spaces, bus stops, taxis, Tonga and rickshaw stand.	
(xiv)	Town Parks.	
(xv)	Any other use which the Director in public interest may decide	

III. INDUSTRIAL ZONE

(i)	Light industry	At sites earmarked for them in the sector plan or in the approved layout plan of the colonies.
(ii)	Medium Industry	
(iii)	Obnoxious and Hazardous Industry.	
(iv)	Heavy Industry.	
(v)	Service Industry.	
(vi)	Warehouse and storage.	
(vii)	Parking, loading and unloading area.	
(viii)	Truck stand/bus stops, taxi, tonga and rickshaw stand.	
(ix)	Public Utility, community buildings and retail shops.	

Use	Where permitted
(x) Petrol filling stations and service garages. (xi) Liquid Petroleum Gas godowns permitted by the Director. (xii) Any other use permitted by the Director. (xiii) Cyber Parks/Information Technology Parks/ Information Technology Industrial Units	
IV. TRANSPORT AND COMMUNICATION ZONE	
(i) Railway yards, railway station and siding. (ii) Transport Nagar, Roads and Transport depots and parking areas. (iii) Airports and Air Stations. (iv) Telegraph offices and Telephone exchange. (v) Broadcasting stations. (vi) Televisions station. (vii) Agricultural, horticulture and nurseries at approved sites and places. (viii) Petrol filling stations and Service Garages. (ix) Parking spaces ,bus stop /shelters, taxi, Tonga and rickshaw stand	At sites earmarked in the sector plan
V. PUBLIC AND SEMI PUBLIC USES ZONE	
(i) Government offices ,Government Administration Centres, Secretariats and Police Station. (ii) Educational, cultural and Religious institutions. (iii) Medical Health Institutions. (iv) Civic/Cultural and social institutions like theatres, opera houses etc. of predominantly noncommercial nature. (v) Land belonging to defence. (vi) Any other use which Government in public interest made decide.	At sites earmarked in the sector plan
VI. OPEN SPACES	
(i) Sports ground, stadium and play grounds. (ii) Parks and green belts. (iii) Cemeteries crematories etc. (iv) Motor fuel filling stations, bus queue shelter along roads with the permission of Director (v) Any other recreational use with the permission of Director. (vi) Public utility services like transmission lines, communication lines, water supply lines, sewerage lines, drainage lines in the green belts along the scheduled roads and major roads.	At sites approved by Director, Town and Country Planning, Haryana
VII. PUBLIC UTLITIES	
(i) Water supply installations including Treatment plants. (ii) Drainage Sanitary installations. Disposal works. (iii) Electric Power plant and sub-station including Grid substation. (iv) Gas installations and Gas works.	At sites earmarked in the sector plan
VIII. USES STRICTLY PROHIBITED:	
(i) Storages of petroleum and other inflammable material without proper license.	
IX. AGRICULTURE ZONE	
(i) Agricultural, Horticultural, dairy and poultry Farming. (ii) Village houses within Abadi-deh (iii) Farm Houses outside abadi-deh subject to restriction as laid down in zoning regulation XIX. (iv) Afforestation development of any of the part for recreation. (v) Expansion of existing village continuous to abadi-deh if undertaken a project approved or sponsored by the central Government, or State Government (vi) Milk chilling station and pasteuriation plant. (vii) Bus Stand and railway station. (viii) Air ports with necessary buildings.	As approved by Director, Town and Country Planning Department, Haryana

(ix) Wireless station.
(x) Grain godowns, storage space at sites approved by the Director.
(xi) Weather stations
(xii) Land drainage and irrigation, hydroelectric works and tubewell for irrigation.
(xiii) Telephone and electric transmission lines and poles.
(xiv) Mining and extractions including lime and brick kilns, stones, quarries and crushing subject to the rules and at approved site.
(xv) Cremation and burial grounds.
(xvi) Petrol filling station and service garages.
(xvii) Hydro electric/thermal power plant sub-station.
(xviii) Liquid Petroleum Gas storage godowns with the approval of Director.
(xix)(A) Non Polluting industries registered as Rural Industry Scheme/Small Scale Industrial units Subject to one of the following conditions:-
(i) Located within half kilometre belt encircling the existing village Abadi-deh and approachable from public road/rasta other than scheduled road, National Highway and State Highway.
(ii) On Public road/rasta not less than 30 feet wide (other than scheduled roads, National Highway and State Highway) outside the half kilometer zone referred to in(1)above upto a depth of 100 metres Along the approach road.
(B) Non-Polluting medium and large scale agro based industries on public roads/ revenue rasta not less than 30 feet wide other than scheduled roads. National Highway and State highway.
(C) The site should not fall within 900 metres restricted belt around Defence installations.
(xx) Small Restaurants and Motels along National Highways
(xxi) Microwave Towers/Stations, Seismic Centers and Telecommunication Centers
(xxii) Any other use, which Government may in Public Interest, decide.

As approved by Director, Town and Country Planning Department, Haryana

X. Special Zone:

Recreational uses like Zoo, Wild Life Sanctuary, lake, Tourist Complex Golf Club, Swimming Pool, Boating Club, Air-Strips, Five Star Hotel. Only one percent of the total special zone area may be used for uses like restaurants, dhabas, dispensary, Police Post. And any other use with the permission of the Government.

APPENDIX -1

Categories of Industries included in the scope / definition of Information Technology Industry.

(A) Computing Devices including:

Desktop
Personal Computer
Servers
Work-station
Nodes
Terminals
Network P.C
Home P.C.
Lap-top Computers
Note Book Computers
Palm top Computer/PDA

(B) Network Controller Card/ Memories including:

Network Interface Card(NIC)
Adaptor Ethernet /PCI/EISA/Combo/PCMCIA
SIMMs Memory
DIMMs Memory
Central processing Unit (CPU)
Controller SCSI/Array
Processors Processor/Processor Power Module/Upgrade

(C) **Storage Units including** :
Hard Disk Drives/Hard Drives
RAID Devices and their Controllers
Floppy Disk Drives
C.D. ROM Drives
Tape Drives DLT Drives/DAT
Optical Disk Drives
Other Digital Storage Devices

(D) **Other**
Key Board
Monitor
Mouse
Multi-media Kits

(E) **Printers and Output Devices including**
Dot matrix
Laserjet
Inkjet
Deskjet
LED Printers
Line Printers
Plotters
Pass-book Printers

(F) **Networking products including**
Hubs
Routers
Switches
Concentrators
Trans-receivers

(G) **Software including**
Application Software
Operating system
Middleware/Firmware

(H) **Power supplies to Computer Systems including:**
Switch mode power supplies
Uninterrupted Power supplies

(I) **Networking/Cabling and related accessories**
(related to IT Industry)
Fibre Cable
Copper Cable
Cables
Connectors, Terminal blocks
Jack panels, patch cord
mounting cord/wiring blocks
Surface mount boxes

(J) **Consumables including:**
C.D.ROM /Compact Disk
Floppy Disk
Tapes DAT/DLT
Ribbons
Toners
Inkjet Cartridges
Inks for Output devices

(K) **Electronic Components:**

Printed Circuit Board/populated PCB
Printed Circuit Board/PCB
Transistors
Integrated Circuits/ICs
Diodes/Thyristor/LED
Resistors
Capacitors
Switches(On/Off, Push button, Rocker, etc.)
Plugs/sockets/relays
Magnetic heads, Print heads
Connectors
Microphones/Speakers
Fuses

(L) **Telecommunication Equipment including:**

Telephones
Videophones
Fascimile machines/Fax cards
Tele-Printers/Telex machine
PABX/EPABX/ RAX/MAX Telephone Exchange
Multiplexers/Muxes
Modems
Telephone answering machines
Telecommunication Switching Apparatus
Anetna and Mast
Wireless datacom equipment
Receiving equipments like Pagers, mobile/Cellular Phones, etc.

VSATs
Video Conferencing Equipments
* Including Set Top Boxes for both Video and Digital Signaling.

(M) IT Enabled Services are business processes and services, the end products/services of which are:-

- Delivered outside India.
- Delivered over communication network., and
- Either externally contracted (out-sourced) or provided by a remote subsidiary of the same company (out-located).

Note: Services which would not be included are:-

- Remote production/manufacturing units
- The Corporate offices of companies or their local branches
- Virtual business on Internet.

The following services which meet the above criteria would be included:-

(i) Back-Office Operations
(ii) Call Centres
(iii) Content Development or Animation
(iv) Data Processing
(v) Engineering and Design
(vi) Geographic Information System Services
(vii) Human Resource Services

(viii) Insurance Claim Processing
(ix) Legal Database
(x) Medical Transcription
(xi) Payroll
(xii) Remote Maintenance
(xiii) Revenue Accounting
(xiv) Supports Centres and
(xv) Web-site Services.

SHAKUNTLA JAKHU,
Financial Commissioner and Principal Secretary to
Government Haryana,
Town and Country Planning Department.

DABWALI

DRAFT DEVELOPMENT PLAN FOR CONTROLLED AREA DABWALI (2021 AD)

LEGEND

EXISTING FEATURES

- MUNICIPAL BOUNDARY
- CONTROLLED AREA BOUNDARY
- STATE BOUNDARY
- REVENUE RASTA
- RAILWAY LINE/RLY. STN.
- RIVER / MINOR / DISTY.
- HIGH TENSION LINE
- VILLAGE BOUNDARY
- ROADS

PROPOSALS

MAIN CODE	SUB CODE	
100		RESIDENTIAL
200		COMMERCIAL
	210	RETAIL TRADE
	220	WHOLE SALE TRADE
	230	WARE HOUSES AND STORAGE
	240	GOVT. OFFICES AND BANKS
	270	PROFESSIONAL
300		INDUSTRIAL
	310	SERVICE INDUSTRY
	320	LIGHT INDUSTRY
	330	MEDIUM INDUSTRY
	340	HEAVY INDUSTRY
400		TRANSPORT & COMMUNICATION
	410	RAILWAYS
	420	BUS STAND
	450	P&T, TELEPHONE EXCHANGE
	470	T.V. STATION
500		PUBLIC UTILITIES
	510	WATER WORKS
	520	SOLID WASTE DISPOSAL SITE
	530	GRID STATION
600		PUBLIC & SEMI PUBLIC USES
	610	MINI SECRETARIAT COMPLEX
	620	EDUCATION
	630	MEDICAL
700		OPEN SPACES
	710	SPORTS ACTIVITIES
	720	PARKS
	730	OTHER RECREATIONAL USES
	740	CEMETERIES CREMATORIES ETC.
800		AGRICULTURAL ZONE
		SECTOR NUMBER
		SECTOR DENSITY
		CODE NUMBER
		RECTANGLE NO.

N

1320' 0' 1320' 2640 Ft

(IN ORIGINAL DRG ONLY) SCALE 1"=1320'
1:15840

DRG. NO. D. T. P. (SR) 516/98A DT. 24.12.03.

DRAWN BY:- Gauri Shankar, Smt. ... Singh A.D. CHECKED BY:- जगतराम पटवारी

ASSTT. TOWN PLANNER —

DISTT. TOWN PLANNER —

SENIOR TOWN PLANNER — 26.4.2005

CHIEF CO-ORDINATOR PLANNER
N.C.R. HARYANA, PANCHKULA

DIRECTOR 17.12.2005
TOWN & COUNTRY PLANNING HARYANA, CHANDIGARH

DEPTT T&C PLG HARYANA

PUNJAB

STATE BOUNDARY

CONTROLLED AREA BOUNDARY

VILL. DABWALI H.B. NO 218

VILL. ALIKA H.B. NO 276

VILL. SHER-GARH H.B. NO 275

VILL. DUMAWALI (PUNJAB)

VILL. JOGIWALA

EXISTING WATER WORKS

EXISTING GRAIN MARKET PUNJAB

OLD M.C. LIMIT DECLARED VIDE NOTIFICATION

CONTROLLED AREA DECLARED VIDE NOTIFICATION PUBLISHED IN HARYANA GOVT. GAZETTE

TO BHATINDA

TO JOGIWALA

TO KALANWALI

FROM CHAUTALA

FROM BIKANER

TO VILL. BHINE KHERA